



REGULAMENTO DO
AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF Nº 27.773.327/0001-52

23 de abril de 2025.



PARTE GERAL	6
CAPÍTULO I – DO FUNDO	6
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES.....	7
CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO..	9
CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	14
CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	14
CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	15
CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO	18
CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO	19
CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	20
CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	20
ANEXO I	22
CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE	22
I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE	22
II – DAS DEFINIÇÕES	23
III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	26
IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE.....	29
V – DAS TAXAS.....	30
VI – DAS CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS.....	34
VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE.....	38
VIII - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE E DA FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	40
IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	41
X – DOS FATORES DE RISCO	43
XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE	57
XII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE	58
XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE.....	59
COMPLEMENTO I AO ANEXO I	60



REGULAMENTO DO AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

PARTE GERAL

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento (o “Regulamento”), pela Lei Federal nº. 10.406, de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº. 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo como principais características:

Classe de Cotas:	Classe única.
Prazo de Duração:	Indeterminado.
ADMINISTRADORA:	REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.703, expedido pela CVM em 2 de setembro de 2020 (“ ADMINISTRADORA ”).
GESTORA:	REAG TRUST ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.863.529/0001-34, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702 (parte), Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.170, expedido pela CVM em 12 de agosto de 2016 (“ GESTORA ”).
Foro Aplicável:	Foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao FUNDO ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento, incluindo seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s), (se houver).
Exercício Social:	Duração de 01 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano.

Denominação da Classe	Anexo
-----------------------	-------



Cotas de Classe Única do AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Anexo I
---	----------------

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

2.1. Sem prejuízo de definições específicas previstas no(s) Anexo(s) da(s) respectiva(s) Classe(s), os termos e expressões previstos neste Regulamento, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos:

Acordo Operacional: é o acordo operacional celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**;

ANBIMA: é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

Anexo: significa a parte do Regulamento do **FUNDO** essencial à constituição da Classe de Cotas, que rege o funcionamento da Classe de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento;

Assembleia de Cotistas: significa indistintamente a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas;

Assembleia Geral de Cotistas: significa a assembleia para a qual são convocados todos os cotistas do **FUNDO**;

Assembleia Especial de Cotistas: significa a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas de determinada Classe ou subclasse de Cotas;

Auditor Independente: é a empresa de auditoria independente contratada pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras do **FUNDO**, das contas de cada Classe do **FUNDO** e da análise de sua situação e da atuação da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;

B3: é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

BACEN: o Banco Central do Brasil;





Classe:	significa a única classe de Cotas emitidas pelo FUNDO ;
CMN:	Conselho Monetário Nacional;
CNPJ:	é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
Código ANBIMA:	significa o <i>Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros</i> da ANBIMA e o <i>Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros</i> quando mencionados em conjunto;
Código Civil:	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
Cotas:	todas as Cotas emitidas pelo FUNDO , independente de Classe, subclasse ou série;
Cotista:	o investidor que venha adquirir Cotas de emissão do FUNDO ;
CVM:	a Comissão de Valores Mobiliários;
Dia Útil:	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou dias em que não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional na cidade de São Paulo/SP;
Encargos:	despesas específicas que podem ser debitadas diretamente do FUNDO ou da Classe de Cotas, conforme o caso, nos termos da Parte Geral do Regulamento deste FUNDO , do Anexo I e/ou na Parte Geral e do Anexo III da Resolução CVM 175;
FUNDO:	AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
Investidor Profissional:	são os investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução CVM 30;
Investidor Qualificado:	são os investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 na Resolução CVM 30;



Oferta Automática:	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
Oferta Ordinária:	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
Parte Geral:	significa a parte geral do Regulamento do FUNDO , que contém as regras comuns para todas as classes do FUNDO ;
Partes Relacionadas:	as partes relacionadas tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;
Patrimônio Líquido:	o montante constituído pela soma do disponível, mais o valor da carteira de Ativos da Classe, mais valores a receber, menos as Exigibilidades e eventuais provisões;
Prestador de Serviço Essencial:	significa a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA ;
Resolução CVM 30:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ou qualquer outra normativa que venha a substituí-la;
Resolução CVM 160:	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ou qualquer outra normativa que venha a substituí-la;
Resolução CVM 175:	significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ou qualquer outra normativa que venha a substituí-la;
Subclasses:	as eventuais subclasses da Classe, caso sejam constituídas;

2.2. Enquanto o **FUNDO** contar com apenas uma única classe de Cotas, pode-se, para efeito de entendimento do Anexo do presente Regulamento, considerar os termos definidos “**FUNDO**” e “**Classe**” como tendo o mesmo significado.

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO



3.1. O **FUNDO** é administrado pela **ADMINISTRADORA** e tem a **GESTORA** como responsável pela gestão de sua carteira, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s) (se houver).

3.2. As atividades de administração de Cotas da(s) Classe(s) do **FUNDO** serão exercidas pela **ADMINISTRADORA**.

3.2.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, o(s) Anexo e o(s) Apêndice(s) (se houver), terá poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**.

3.2.2. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução CVM 175:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da(s) Classe(s) de Cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s);
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar o **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s) de Cotas, conforme aplicável, em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do §2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da(s) Classe(s), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira 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 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, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. o registro de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - b. os livros de atas de Assembleias Gerais de Cotistas, de atas de Assembleias Especiais de Cotistas;
 - c. o livro ou lista de presença de Cotistas;
 - d. os pareceres do auditor independente;
 - e. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável;



- f. a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável; e
- g. os relatórios dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à(s) Classe(s);
- (xi) custear as despesas de propaganda da(s) Classe(s), exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela(s) Classe(s);
- (xii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da(s) Classe(s), conforme aplicável;
- (xiii) contratar, em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), os seguintes serviços, conforme aplicável: a) tesouraria; b) controle e processamento de ativos; c) escrituração de cotas; d) auditoria independente; e) custódia; e f) outros serviços em benefício do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável;
- (xiv) prover ao **FUNDO** e/ou à(s) Classe(s), conforme aplicável, os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável:
 - a. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários inerentes aos ativos imobiliários da(s) Classe(s);
 - b. custódia de ativos financeiros.
- (xv) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do **FUNDO** e da(s) Classe(s), conforme o caso, à base de dados da ANBIMA.

3.2.3. Em complemento à alínea “xiii” do item 3.2.2. acima, a **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO** ou da(s) Classe(s), conforme aplicável, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição primária de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s), a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas.

3.2.4. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da(s) Classe(s), desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

3.2.5. A contratação da **ADMINISTRADORA, GESTORA**, consultoria especializada ou Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.



3.2.6. A **ADMINISTRADORA** deverá dar prévio conhecimento à **GESTORA** sobre qualquer alteração no presente Regulamento.

3.2.7. No momento de constituição do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **ADMINISTRADORA** deverá informar aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-lo em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas, conforme definido na legislação vigente e na Resolução CVM 175, especialmente as hipóteses previstas no art. 31 do Anexo Normativo III.

3.3. As atividades de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**.

3.3.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, o(s) Anexo e o(s) Apêndice(s) (se houver), terá poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**.

3.3.2. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução CVM 175:

- (i) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do **FUNDO** e da(s) Classe(s), conforme o caso, à base de dados da ANBIMA;
- (ii) fornecer, sempre que necessário para atender às solicitações da ANBIMA, os dados, posições da Carteira da(s) Classe(s), informações, análises e estudos que fundamentaram a compra e/ou a venda de qualquer ativo que tenha integrado ou que integre a Carteira da(s) Classe(s), colaborando no esclarecimento de quaisquer dúvidas que possam surgir com relação a tais operações;
- (iii) realizar, sempre que aplicável, a classificação ANBIMA da(s) Classe(s) de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira, em conformidade com as normas e critérios estabelecidos pela ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA;
- (iv) contratar, em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), os seguintes serviços, conforme aplicável: a) intermediação de operações para a carteira de ativos; b) distribuição de Cotas; c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; d) cogestão da carteira de ativos; e e) outros serviços em benefício do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável.

3.3.3. Sem prejuízo do quanto disposto nos itens 3.3., 3.3.1. e 3.3.2. acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários detidos pela(s) Classe(s) compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens da(s) Classe(s).

3.3.4. No momento de constituição do **FUNDO**, a **GESTORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **GESTORA** deverá informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-lo em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas, conforme definido na legislação vigente e na Resolução CVM 175, especialmente as hipóteses previstas no art. 31 do Anexo Normativo III.



3.3.5. Nos termos deste Regulamento, a **GESTORA** poderá representar o **FUNDO** nas assembleias gerais de emissores de Ativos. A **GESTORA** deverá dar conhecimento a respeito das deliberações e disponibilizar à **ADMINISTRADORA** uma cópia da ata correspondente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da sua disponibilização à **GESTORA** pelo emissor.

3.4. Sem prejuízo de outras disposições previstas na Resolução CVM 175, é vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente que não seja de titularidade da Classe de Cotas;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução 175;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade;

3.4.1. Em acréscimo às vedações previstas no item 3.4. acima, é vedado à **GESTORA**, utilizando recursos da(s) Classe(s):

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - a. a Classe de cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado;
 - b. a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
 - c. a Classe e o Representante de Cotistas; e
 - d. a Classe e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s);
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) 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; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.4.1.1. A vedação prevista no inciso “iv” do item 3.4.1. acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.



3.4.1.2. A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.4.1.3. Na hipótese de Classe exclusiva, a **GESTORA** poderá prestar fiança, aval, aceite ou se coobrigar sob qualquer forma, assim como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas.

3.5. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira da(s) Classe(s) só são obrigatórios caso a(s) Classe(s) invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a consultoria especializada (se houver), o **CUSTODIANTE** (se houver) e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** ou da(s) Classe(s) responsabilizam-se, perante o **FUNDO** e entre si, cada qual e individualmente, exclusivamente pelas suas respectivas atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, bem como por quaisquer prejuízos ou perdas decorrentes do descumprimento, quer por seus representantes, empregados, administradores ou prepostos, de suas respectivas obrigações assumidas neste Regulamento, ou ainda de suas obrigações decorrentes de normas legais, desde que tal descumprimento seja decorrente de comprovado dolo ou má-fé, nos termos do art. 1.368-E do Código Civil, devendo cada qual, individualmente, arcar com as perdas decorrentes de multas, juros ou outras penalidades impostas por disposição legal ou decisão expedida por autoridade judicial ou administrativa competente.

4.1.1. Nos termos indicados no item 4.1 acima, a responsabilidade de cada prestador de serviço será aferida e apurada em processo judicial ou administrativo.

4.2. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** não serão responsabilizadas por prejuízos, danos ou perdas, incluindo a perda de rentabilidade, que o **FUNDO** ou a Classe possam sofrer em decorrência da realização de suas operações.

4.3. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do **FUNDO** ou da Classe. A contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e dos demais prestadores de serviços em relação aos cotistas, ao **FUNDO**, à Classe ou à CVM.

CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1. Os prestadores de serviços essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.



5.2. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, mediante aviso divulgado no periódico utilizado para a divulgação de informações do **FUNDO** ou por meio de comunicação endereçada aos Cotistas, podem renunciar, respectivamente, à administração e gestão do **FUNDO**, desde que a **ADMINISTRADORA** convoque, no mesmo ato, Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da comunicação, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175.

5.2.1. No caso de renúncia, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da renúncia.

5.2.2. Aplica-se o disposto no item 5.2. acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da(s) Classe(s) de Cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação.

5.2.3. Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

5.2.4. Nas hipóteses referidas no item 5.2. acima, bem como na sujeição da **ADMINISTRADORA** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas.

5.2.5. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da(s) Classe(s) não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1. A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas, enquanto as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse de Cotas, conforme aplicável, serão deliberadas em Assembleia Especial de Cotistas.

6.2. Sem prejuízo das matérias previstas na Resolução CVM 175, será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**:

I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;

III. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO**;



IV. a alteração da Parte Geral do Regulamento, ressalvado o disposto no item 6.2.1 abaixo.

6.2.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

III – envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

6.2.2. As alterações referidas nos incisos I e II do item 6.2.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

6.3. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.1. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante de Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento. A **GESTORA** e o custodiante também podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas. Nesse caso, o pedido de convocação deve ser dirigido à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

6.3.2. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

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

6.3.3. Por ocasião da Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Referido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária. O percentual aqui previsto deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.



6.3.4. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista do **FUNDO** ou da(s) Classe(s), conforme o caso, e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA, GESTORA** e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

6.3.5. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

6.3.6. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

6.3.7. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no item 6.3.6. acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

6.3.8. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

6.3.9. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

6.3.10. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

6.3.11. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

6.4. A Assembleia Geral de Cotistas e a Assembleia Especial de Cotistas pode ser realizada:

I – de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

II – de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

6.4.1. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia.

6.5. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. A cada Cota corresponde a um voto.

6.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, com exceção das matérias previstas nos incisos II, III e IV do item 6.2.



acima que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

6.7.1. Os percentuais referidos nos incisos do item 6.7. devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.7.2. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude de não comparecimento de quaisquer Cotistas.

6.8. Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, na Assembleia Geral de Cotistas, cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação no **FUNDO**, Classe ou Subclasse, conforme o caso.

6.9. Os cotistas poderão ser representados na forma prevista no art. 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.10. As pessoas listadas no art. 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175 não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas, salvo se expressamente permitido pela regulamentação aplicável.

6.11. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas ou da Assembleia Especial de Cotistas podem ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

6.11.1. Na hipótese prevista no item 6.11. acima, os Cotistas devem se manifestar no prazo de 10 (dez) dias, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

6.11.2. Na ausência de resposta à consulta formal, no prazo estipulado, será considerado como uma abstenção por parte do Cotista e não entrará na base de cálculo do quórum.

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

7.1. O **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s), conforme aplicável, terá(ão) Encargos que poderão ser debitados diretamente, conforme disposto na parte geral da Resolução CVM 175. As despesas que não tiverem sido consideradas como Encargos serão de responsabilidade do Prestador de Serviço Essencial que as tenha contratado, exceto por outras despesas que possam ser debitadas do **FUNDO** conforme previstas na regulamentação aplicável, no(s) Anexo(s) e/ou no(s) Apêndice(s) (se houver).



7.2. Caso o **FUNDO** conte com diferentes Classes de Cotas, compete à **ADMINISTRADORA** promover o rateio das despesas e contingências que sejam comuns às Classes, nos termos da regulamentação aplicável.

7.3. Os Encargos do **FUNDO**, que não sejam comuns a todas as Classes estão discriminados no(s) respectivo(s) Anexo(s), e podem ser debitadas pela **ADMINISTRADORA** da forma como ali disposto.

CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO

8.1. As informações contidas neste Regulamento têm o objetivo de descrever, de forma resumida, o tratamento tributário que, em geral, é aplicável aos cotistas, ao **FUNDO** e à(s) Classe(s), cabendo aos cotistas, que estejam sujeitos a regime específico de tributação, avaliar eventual tributação por seus investimentos no **FUNDO**.

8.2. Como regra geral, e em conformidade com a legislação vigente, as operações realizadas na carteira do **FUNDO** são isentas do imposto de renda na fonte (“IRF”), exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

8.3. Para os investimentos realizados pelo **FUNDO** em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário, admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

8.4. O IRF pago pela carteira do **FUNDO** poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo **FUNDO** no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

8.5. Na hipótese de o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimentos imobiliários cujo incorporador, construtor ou sócio seja cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele vinculada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do **FUNDO**, este ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779”).

8.6. Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista pelo regime de caixa, estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

8.6.1. O IRF será considerado: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de cotista beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

8.7. Ainda, de acordo com a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, haverá isenção do IRF 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 **FUNDO** conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (ii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou



no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido (a) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (b) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

8.8. Como regra geral, os cotistas não-residentes (“INR”) sujeitam-se às mesmas regras de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior, desde que atendidas a regulamentação aplicável.

8.9. O IOF/TVM incide na forma prevista no Decreto nº. 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

8.10. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, nos limites e condições estabelecidas pela CVM, estão sujeitas ao IOF-Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento). No entanto, essa alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

9.1. O **FUNDO** será liquidado única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

I. por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

II. caso seja deliberado em Assembleia Especial de Cotistas de cada uma das Classes, a liquidação de todas as respectivas Classes;

III. no caso de renúncia do Prestador de Serviço Essencial, sem que tenha sido realizada a sua substituição nos prazos previstos no §1º do art. 108 da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. Em observância à Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais disponibilizarão os documentos e informações sobre o **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s) nos canais eletrônicos e em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão eletronicamente as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

10.1.1. A **ADMINISTRADORA** mantém os documentos obrigatórios e demais informações para consulta no seu *website*: <https://reag.com.br/>.

São Paulo, 23 de abril de 2025.





**REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S/A**



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE
DE COTAS DO
AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1. As principais características desta Classe de cotas do **FUNDO** estão descritas abaixo:

Público-alvo:	Investidores Profissionais.
Responsabilidade:	A responsabilidade dos Cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito unicamente com relação às obrigações legais ou contratuais não relativas aos imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo III da Resolução CVM 175. Neste sentido, na hipótese de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo em decorrência de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pela Classe, os Cotistas podem vir a ser chamados pelos Prestadores de Serviços Essenciais para aportar recursos no FUNDO e/ou na Classe. Os cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de aquisição de suas cotas “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada”.
Tipo de Condomínio:	Fechado.
Prazo de Duração:	A Classe tem prazo de duração indeterminado.
Categoria:	Fundo de Investimento Imobiliário.
Classificação ANBIMA:	Tijolo Renda Definida
Objetivo:	É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe na aquisição de Ativos Alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis à Classe. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia do FUNDO ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Subclasses:	Não há.



CUSTODIANTE:	Atende aos requisitos necessários para ser dispensado da contratação de Custodiante.
CONSULTORA:	QUAND NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de Guarulhos, na Avenida Monteiro Lobato, nº 4.550, Sala 3, Centro Empresarial Airport Town 2, bairro Jardim Cumbica, CEP 07.180-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.113.544/0001-71.
Tesouraria, Controladoria e Escrituração:	ADMINISTRADORA.
Distribuição de Proventos:	Na forma do Capítulo VII deste Anexo.
Adoção de Política de Voto:	A GESTORA adota a política de exercício de direito de voto, disponível em seu <i>website</i> : www.reagasset.com.br .
Classe de Investimento em Cotas:	Não.

1.2. Na qualidade de única classe de Cotas do **FUNDO**, a Classe não contará com denominação específica.

II – DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos e expressões previstos neste Anexo, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos e se sobrepõem e prevalecem em relação às definições previstas na Parte Geral do Regulamento:

Agência de Classificação de Risco: a agência classificadora de risco das Cotas quando emitidas pela Classe, quando e se aplicável;

Ativos: significa o conjunto de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez;

Ativo(s) Alvo: significam: I – os imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, aí incluído o Empreendimento, abaixo definido, ou, ainda, de direitos reais a ele relativos;
 II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
 III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
 IV – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;



V – cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VI – cotas de outros FII;

VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

VIII – letras hipotecárias;

IX – letras de crédito imobiliário; e

X – letras imobiliárias garantidas.

Ativo(s) de Liquidez:

significam: I – cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas; e

II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas;

Boletim de Subscrição:

é o documento que formaliza a subscrição de Cotas da Classe pelo Cotista;

Capital Autorizado:

É o valor de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais);

Carteira:

significa a carteira de investimentos da Classe, formada por Ativos;

Chamada de Capital:

é o mecanismo por meio do qual a **ADMINISTRADORA**, mediante orientação da **GESTORA**, notificará os investidores para que eles integralizem as cotas de acordo com os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento;

Compromisso de Investimento:

de é o *Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização*, por meio do qual os Cotistas se obrigam a subscrever e integralizar as Cotas da Classe;



Contrato de Consultoria:	o contrato de prestação de serviços de consultoria especializada celebrado entre a Classe, representado pela GESTORA , e a CONSULTORA ;
Cotista Inadimplente:	é o Cotista que descumprir, total ou parcialmente, suas obrigações de integralização de Cotas da Classe assumidas no Compromisso de Investimento, conforme cada Chamada de Capital realizada;
Data de Início da Classe:	significa a data de início das atividades desta Classe, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas;
Direito de Preferência:	significa o direito de preferência dos Cotistas: (i) na subscrição de Novas Cotas emitidas, desde que aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) na subscrição de Cotas emitidas nas Chamadas de Capital realizadas pela ADMINISTRADORA no âmbito dos respectivos Termos de Compromisso de cada Cotista;
Exigibilidades:	são as obrigações e encargos da Classe, incluindo as provisões eventualmente existentes;
IGP-M:	é o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
IPCA:	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;
Patrimônio Inicial Mínimo:	significa o patrimônio inicial mínimo para funcionamento da Classe, previsto no item 6.3. deste Anexo;
Período de Desinvestimentos:	significa o período subsequente ao término do Período de Investimentos, até o encerramento da Classe;
Período de Investimentos:	significa o período em que a Classe poderá realizar investimentos nos Ativos Alvo;
Primeira Oferta:	significa a primeira oferta de Cotas de emissão da Classe, que poderá ser uma (i) oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM, nos termos das Resolução CVM 160; e/ou (ii) uma distribuição privada



de Cotas, conforme dispensas normativas constantes na regulação aplicável;

Resultado:

significa as disponibilidades financeiras da Classe resultantes da alienação de Ativos, do recebimento de dividendos, juros ou quaisquer outros rendimentos oriundos de tais ativos ou, ainda, todo e qualquer valor que venha a ser recebido diretamente pela Classe em função da titularidade dos Ativos;

Taxa de Administração:

é a taxa devida à **ADMINISTRADORA** e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do **FUNDO** ou da Classe), indicada no item 5.1. deste Anexo;

Taxa de Custódia:

é a taxa devida ao **CUSTODIANTE**, prevista no item 5.3. deste Anexo;

Taxa de Gestão:

é a taxa devida à **GESTORA** e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do **FUNDO** ou da Classe), prevista no item 5.2. deste Anexo;

Taxa de Performance:

é a taxa devida à **CONSULTORA**, prevista no item 5.11. deste Anexo;

Termo de Adesão:

é o documento por meio do qual o investidor dá ciência e concorda com relação a política de investimento e riscos da Classe.

III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. A Classe atuará no segmento de logística, podendo realizar investimento nos Ativo(s) Alvo e tendo como objetivo fundamental a valorização das cotas por meio do investimento nos Ativo(s) Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativo(s) Alvo. Adicionalmente, os recursos da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativo(s) Alvo serão aplicados nos Ativos de Liquidez.

3.1.1. A Classe tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários prontos, de uso logístico, localizados próximos de grandes centros urbanos e/ou localizações estratégicas próximas as principais rodovias do Brasil e avenidas que interligam grandes centros urbanos, fundamentalmente, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento, incluindo, mas não se à fração ideal de 44,76% (quarenta e quatro inteiros e setenta e seis centésimos de por cento),



com a seguinte descrição e localização: um terreno situado na Avenida Monteiro Lobato, Cumbica, cuja descrição inicia no ponto 1.D, localizado a 160,43m da esquina da Avenida Monteiro Lobato com a Rua João Veloso da Silva, no lado esquerdo da avenida, no sentido de quem de Cumbica vai ao Centro; deste ponto segue em curva à esquerda, por uma distância de 28,70m, até atingir o ponto 2.D, confrontando com a Avenida Monteiro Lobato; daí, deflete à direita e segue em reta por uma distância de 386,70m até encontrar o ponto 3.D, confrontando com a antiga avenida 9 do loteamento Cidade Jardim Cumbica (atualmente, imóvel objeto da matrícula nº49073 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta por uma distância de 68,02m, até atingir o ponto 4.D, confrontando com a antiga avenida 7 e seu balão de retorno, do loteamento Cidade Jardim Cumbica (atualmente, imóvel objeto da matrícula nº49740 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 246°09'29", por uma distância de 231,74m, até encontrar o ponto 5.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 291°09'29", por uma distância de 16,57m, até atingir o ponto 6.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 336°09'29", por uma distância de 131,42m, até atingir o ponto 7.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 6°38'55", por uma distância de 10,25m, até atingir o ponto 8.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336°09'29", por uma distância de 38,53m até atingir o ponto 9.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 66°09'29", por uma distância de 4,90m até atingir o ponto 10.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336°09'29", por uma distância de 18,12m até atingir o ponto 11.D, confrontando do ponto 4.D ao ponto 11.D com o imóvel denominado lote C (também objeto do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 66°14'26", por uma distância de 243,51m, até atingir o ponto 12.D, confrontando neste trecho com os imóveis denominados lote A e lote B (ambos também objetos do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336°05'16", por uma distância de 53,81m, até atingir o ponto 13.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 65°33'14", por uma distância de 46,14m, até atingir o ponto 14.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336°20'22", por uma distância de 120,89m, até atingir o ponto 15.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 289°35'17", por uma distância de 16,69m, até atingir o ponto 1.D, início desta descrição, confrontando do ponto 12.D ao ponto 1.D com o imóvel denominado lote B (também objeto do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos), encerrando uma área de 65.652,78m², relativa ao imóvel objeto da matrícula nº 64.365, do 1º Cartório de Imóveis de Guarulhos, constituído de um condomínio fechado localizado na Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, na Avenida Monteiro Lobato, nº 4550, Vila Monteiro Lobato, CEP 07180-000 ("Empreendimento"), ou, ainda, de direitos reais a ele relativos, a qual encontra-se em processo de desdobro e individualização do referido título.

3.2. Visando atingir o objetivo proposto, a Classe alocará seus recursos na aquisição de Ativos Alvo, observados os limites e as restrições previstas na legislação vigente, na Parte Geral do Regulamento e neste Anexo.

3.2.1. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nas esferas de suas atribuições, terão plena liberdade no cumprimento da política de investimento, estando autorizadas a praticar todas as operações previstas na política de investimento independentemente de prévia autorização dos Cotistas, exceto previsão expressa em contrário neste Regulamento. Deverá ser observado que:

(i) As aquisições e alienações/venda dos Ativos Alvo para compor a carteira da Classe serão precedidas de recomendação da **CONSULTORA**, observadas as atribuições definidas no Contrato de Consultoria e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os limites de



aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável;

(ii) Observadas as recomendações da **CONSULTORA**, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador poderá efetuar as aquisições e alienações/venda de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas;

(iii) Observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, a **ADMINISTRADORA** terá os poderes para efetuar as aquisições e alienações/venda dos valores mobiliários da carteira da Classe, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) independentemente de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas; e

(iv) A Classe deterá imóveis, direitos reais sobre imóveis, em especial o Empreendimento e os demais Ativos Alvo, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

3.2.2. Podem compor o patrimônio da Classe os Ativos Alvo sem qualquer restrição quanto a diversificação, exceto pelo disposto no item 3.2.10.

3.2.3. A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.2.4. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

3.2.5. A Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em qualquer localização geográfica do território nacional.

3.2.6. A Classe não terá período de investimentos e período de desinvestimento, podendo investir e desinvestir em Ativos Alvo a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, sempre objetivando os melhores interesses da Classe.

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

3.2.8. A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

3.2.9. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

3.2.10. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros



estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e à **ADMINISTRADORA** serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

3.2.11. A política de investimento aqui descrita somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

3.2.12. A **GESTORA** é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento.

3.2.13. Compete à **GESTORA** exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe.

3.3. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deve ser aplicada em (i) Ativos de Liquidez; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

3.3.1. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

3.3.2. Os investimentos e desinvestimentos da Classe nos Ativos de Liquidez serão realizados pela **GESTORA** com absoluta discricionariedade, nos termos previstos neste Anexo, para o fim exclusivo de gerir o caixa da Classe e realizar o pagamento de encargos e despesas correntes.

3.4. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**.

IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Adicionalmente aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, a **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome da Classe, **CONSULTORA** que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos imobiliários da carteira da Classe.



4.2. Se contratada, a **CONSULTORA** será responsável por:

- (i) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos imobiliários;
- (ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

4.3. A **CONSULTORA** poderá ser destituída, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também serão eleitos os seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem justa causa, o recebimento prévio pela **CONSULTORA** do montante devido pela prestação de seus serviços ao longo do prazo de aviso prévio, que será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado à **CONSULTORA**, em qualquer caso, as mais amplas chance e oportunidade de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos cotistas da Classe que a **CONSULTORA** julgar relevante para que os cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição da **CONSULTORA**.

4.3.1. Para fins do item 4.3. acima, terá ocorrido justa causa (a) nas hipóteses de atuação pela **CONSULTORA** com fraude ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento ou no Contrato de Consultoria, devidamente comprovada por sentença judicial ou arbitral definitiva; ou
(b) na hipótese de prática, pela **CONSULTORA** de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado.

4.3.2. Na hipótese de destituição da **CONSULTORA** por justa causa, este terá direito à respectiva **[parcela da Taxa de Administração]** devida até a data de sua destituição, não sendo devida qualquer Taxa de Performance.

4.3.3. Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição da **CONSULTORA** sem justa causa, a Classe será obrigada a realizar o pagamento à **CONSULTORA** quaisquer outros valores e/ou penalidades previstos no Contrato de Consultoria.

V – DAS TAXAS

5.1. **Taxa de Administração.** O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,68% (sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 dias, calculada (a.1) sobre a soma do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente ao



Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados. A taxa de administração engloba as taxas de administração, Taxa de Escrituração e a remuneração devida Consultor Imobiliário pelos serviços de consultoria imobiliária, sem prejuízo das remunerações pelos demais serviços previstos abaixo, sendo certo que não estão incluídos no montante da Taxa de Administração as remunerações previstas abaixo e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, assim como outras remunerações que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas e estipuladas em contratos específicos, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente (“Taxa de Administração”).

5.1.1. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2. Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão será devida pela Classe a **GESTORA** uma remuneração equivalente a 0,086% (Oitenta e seis milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe o (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados.

5.2.1. A **GESTORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.3. Taxa Máxima de Custódia. Pelos serviços de custódia, será devida pela Classe à **CUSTODIANTE** uma remuneração equivalente a 0,086% (Oitenta e seis milésimos por cento) ao ano sobre Patrimônio Líquido da Classe o (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados.

5.4. Taxa Máxima de Distribuição. Considerando que a Classe possui natureza de classe fechada, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

5.5. As taxas e remunerações previstas nos itens 5.1., 5.2., 5.3. (se houver) e 5.4. (se houver) serão pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

5.6. A Classe não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pela Classe, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas da Classe, incluindo o coordenador líder.



5.7. Para fins do disposto nos itens 5.1., 5.2. e 5.3. acima, fica estabelecido que na hipótese de extinção do IPCA, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, não sendo permitida, em qualquer hipótese, reajuste que implique na redução do valor da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Custódia.

5.8. Conforme será estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, bem como nos documentos da oferta relativa a tal emissão de Cotas, no caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, inclusive a remuneração devida para os distribuidores, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderá ser arcada:

- (i) diretamente pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) pelos subscritores de Cotas da respectiva oferta, por meio do pagamento de Taxa de Distribuição Primária.

5.9. Remuneração da Consultoria Especializada. Pela prestação dos serviços de consultoria especializada, a **CONSULTORA** receberá da Classe a remuneração descrita na Cláusula 5.1, do Capítulo V “Das Taxas”. Adicionalmente, será devido à **CONSULTORA**:

5.9.1. Pelos serviços de intermediação e corretagem de locação, renovação, prorrogação, ampliação de áreas dos imóveis da Classe, a **CONSULTORA** receberá da Classe a remuneração equivalente a um múltiplo do aluguel mensal da locação objeto de acordo com a tabela abaixo:

Comissão (x Aluguel Mensal)	Prazo Contrato
0,75	12 meses
1,00	24 meses
1,50	36 meses
2,00	48 meses
2,50	60 meses ou mais

5.9.2. Pelos serviços de elaboração dos contratos de locação, seus aditivos, acordos, rescisões e assemelhados, a **CONSULTORA** receberá da Classe o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por documento retro qualificado assinado.

5.9.3. Pelos serviços de gestão de obras e trabalhos de manutenção, reparos, benfeitorias, adaptações, reformas, renovação de documentação, laudos e licenças, e/ou assemelhados, a **CONSULTORA** receberá da Classe o valor correspondente a 10% (dez por cento), de todos os trabalhos que gerenciar, incidentes sobre o valor total dos trabalhos, incluindo-se aí mão de obra, honorários, projetos e materiais.

5.10. A Classe buscará atingir a rentabilidade equivalente ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, já deduzidas todas as despesas e encargos da Classe (“Rentabilidade Alvo”). A rentabilidade esperada será



calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos, conforme previsto no parágrafo abaixo (“Benchmark das Cotas”).

5.11. A **CONSULTORA** a título de participação nos resultados receberá uma Taxa de Performance correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas, já deduzidas todas as despesas da Classe, inclusive a Taxa de Administração, sendo que a Taxa de Performance será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pela Classe à **CONSULTORA**, a partir Data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**. O pagamento de Taxa de Performance pela Classe à **CONSULTORA** será realizado após o recebimento pelas Cotas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo (“Taxa de Performance”).

5.11.1. A Taxa de Performance é calculada sobre a valorização do valor patrimonial das Cotas e do valor das Cotas logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada (“Cota Base”) atualizado pelo Benchmark Diário, limitada à diferença entre a valor patrimonial das Cotas e a Cota Base (linha d’água).

5.11.2. Para calcular a Taxa de Performance, o valor patrimonial das Cotas é comparado com a Cota Base (linha d’água) atualizada pelo Benchmark Diário até que ocorra a próxima cobrança.

5.11.3. A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro.

5.11.4. Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.

5.11.5. Não será realizada a cobrança de Taxa de Performance da Classe quando o valor patrimonial das Cotas for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

5.12. Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, a Classe pagará diretamente à **ADMINISTRADORA** a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotista, conforme a variação do número de cotistas da Classe nos termos da tabela abaixo, a qual faz parte da Taxa de Administração (“Taxa de Escrituração”), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente em que os serviços forem prestados. A Taxa de Escrituração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas nos mercados organizados administrados e operacionalizados pela B3), (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração da **Vórtx**, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; (iv) custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe); e (v) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do número de cotistas da Classe nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas



De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

5.13. Caso seja necessária a contratação de banco liquidante, lhe será devido pela Classe e destinado ao prestador pela **ADMINISTRADORA**, valor fixo de R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais), o qual irá compor a Taxa de Administração, se aplicável.

VI – DAS CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

6.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.

6.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á por extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista junto ao **CUSTODIANTE**, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

6.3. As Cotas possuem as seguintes características:

Cálculo do Valor da Cota:	O valor das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela ADMINISTRADORA , com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.
Patrimônio Inicial Mínimo e Emissão de Novas Cotas:	O Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento da Classe é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas, no mínimo 10.000 (dez mil) e no máximo 160.714 (cento e sessenta mil e setecentas e quatorze) Cotas da Primeira Oferta, pelo valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando uma emissão de até R\$ 16.071.400,00 (dezesseis milhões e setenta e um mil e quatrocentos reais). Na Primeira Oferta será admitida a subscrição parcial de Cotas, com o cancelamento do saldo não colocado. Não atingido o valor mínimo previsto acima, a Primeira Oferta será cancelada e a ADMINISTRADORA deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos



	rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira. A integralização de Cotas da Primeira Oferta deverá ser realizada nos termos deste Anexo, conforme definido por ato que venha a aprovar a Primeira Oferta. Após a Primeira Oferta, a emissão de novas Cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo, conforme aplicável. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sujeito, ainda, ao disposto neste Anexo.
Rentabilidade:	A Classe buscará atingir a rentabilidade equivalente ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, já deduzidas todas as despesas e encargos da Classe (“Rentabilidade Alvo”).
Direito de Preferência na Subscrição de Novas Cotas:	Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas da Classe poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela Nova Emissão, se for o caso, observada a legislação aplicável e respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3, conforme o caso. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, conforme os procedimentos operacionais estipulados pela instituição escrituradora do Fundo ou pela B3.
Direito de Preferência em caso de Transferência de Cotas:	Os Cotistas não terão direito de preferência para adquirir as Cotas que eventualmente sejam transferidas.
Negociação:	As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das



	disposições contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão. As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados observada as disposições constantes deste Anexo, as Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário, por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3. As Cotas poderão ainda ser negociadas e transferidas privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Anexo e na legislação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital ou com abono da ADMINISTRADORA), sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à ADMINISTRADORA, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela ADMINISTRADORA. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela ADMINISTRADORA do atendimento das formalidades estabelecidas neste regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de [Investidor Qualificado ou Profissional], assim como deverão aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega à ADMINISTRADORA dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.
Resgate:	Não haverá resgate de Cotas, exceto na liquidação da Classe, sendo permitida a amortização das Cotas nos termos previstos neste Anexo.

6.4. A **ADMINISTRADORA** poderá, considerada a recomendação da **CONSULTORA**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para atender à política de investimentos da Classe,



independentemente de prévia aprovação da Assembleia de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. O comunicado a ser enviado pela **ADMINISTRADORA** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia de Cotista que seja convocada, a critério da **ADMINISTRADORA**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

6.4.1. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

6.5. As Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

6.6. As Cotas e as novas Cotas serão objeto de ofertas subsequentes nos termos deste Anexo, podendo ser objeto de oferta pública ou privada.

6.6.1. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas e/ou investidores até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido pela respectiva Assembleia de Cotistas que deliberar cada emissão de Cotas ou pelo ato da **GESTORA** que aprovar a emissão.

6.6.2. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: (i) receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do Termo de Adesão, deverá atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos deste Regulamento, do e boletim de subscrição e, se aplicável, do respectivo Compromisso de Investimento, que especificarão as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas.

6.6.3. O ato de aprovação da emissão de Cotas pode autorizar a subscrição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

6.7. Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar 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**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

6.7.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e seus Cotistas, inclusive



em decorrência da quantidade de Cotas detidas por incorporador, construtor e sócios de empreendimento que componha o patrimônio da Classe de cotas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável.

6.8. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado.

6.8.1. A integralização em bens e direitos, se admitida, deve ocorrer no prazo estabelecido no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

6.9. No caso de celebração de Compromisso de Investimento para integralização mediante Chamada de Capital, conforme previsto na respectiva emissão, na medida em que a **GESTORA** (i) identifique oportunidades de investimento nos Ativos Alvo, ou (ii) identifique necessidades de recebimento pela Classe de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO** e/ou da Classe, a **ADMINISTRADORA** realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização de Cotas nos termos deste Anexo e dos respectivos Compromissos de Investimento. Mediante notificação para Chamada de Capital, os Cotistas deverão pagar o montante solicitado na notificação de Chamada Capital em até 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da referida notificação. Este procedimento deverá ser repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas emitidas e subscritas da Classe sejam totalmente integralizadas.

6.9.1. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Anexo e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos causados ao **FUNDO** e/ou à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações. Em caso de inadimplemento do Cotista ao Compromisso de Investimento referente a Chamadas de Capital para integralização de Cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 5 (cinco) Dias Úteis, regularize sua Chamada de Capital. Caso o Cotista não regularize a Chamada de Capital no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação referida, a **ADMINISTRADORA** tomará quaisquer das seguintes providências contra o Cotista Inadimplente:

(i) poderá iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos (a) de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) da variação anual do IPCA/IBGE, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplemento até a data de quitação, e (c) dos custos de tal cobrança, inclusive honorários advocatícios;

(ii) poderá suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e patrimoniais, conforme descrito neste Anexo estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (a) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (b) a data de liquidação da Classe. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo; e



(iii) deduzir de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo (sem considerar qualquer período de cura aplicável). Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este inciso (iii), serão entregues ao Cotista Inadimplente.

VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

7.1. Sem prejuízo do disposto no item 7.2 abaixo, a Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

7.2. A Classe deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A **ADMINISTRADORA** apurará mensalmente os resultados da Classe, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“Data de Apuração”) ao mês objeto da apuração (“Mês de Referência”), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

7.3. Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer outras receitas recebidas em razão dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

7.4. Farão jus à distribuição de que trata o item 7.2. acima os investidores que sejam titulares de Cotas da Classe, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.5. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo da Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

7.6. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição,



caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do item 7.2. acima, até que se atinja o limite acima previsto.

7.7. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

7.8. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da **GESTORA**.

7.9. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

7.10. Caso a Classe efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas da Classe à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

7.11. A amortização ou distribuição abrangerá todas as Cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas emitidas e integralizadas, em igualdade de condições.

7.12. O pagamento de quaisquer valores devidos aos Cotistas com relação às Cotas será feito (i) no âmbito da B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (ii) em conta corrente de titularidade do Cotista, caso as Cotas não se encontrem depositadas na central depositária da B3.

7.12.1. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

7.13. Admite-se o resgate e a amortização de Cotas em Ativos:

- (i) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (ii) em qualquer outra hipótese expressamente prevista na Resolução CVM 175.

7.14. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou de liquidação antecipada da Classe, observados os procedimentos definidos neste Regulamento.

7.15. Não serão efetuados amortizações, resgates e aplicações em feriados nacionais ou feriado na cidade sede da **ADMINISTRADORA**, devendo tais amortizações, resgates e aplicações serem efetivados no primeiro Dia Útil subsequente.



VIII - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE E DA FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Assembleia Especial de Cotistas

8.1. Sem prejuízo das matérias previstas na Resolução CVM 175, será de competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas da presente Classe:

- I.**deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe;
- II.**deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- III.**alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no item 8.4 abaixo;
- IV.**o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo, nos termos do art. 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- V.**o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- VI.**a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VII.**apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VIII.**eleição e destituição de Representantes de Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX.**aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- X.**alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e, se aplicável, à Taxa de Gestão; e
- XI.**aprovar a emissão de novas Cotas pela Classe acima do montante previsto no item 6.4. acima.

8.2. A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.3. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, com exceção das matérias previstas nos incisos II, III, VII, IX e X do item 8.1. acima que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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



- (iv) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4. Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

8.5. Sem prejuízo do aqui disposto, deverão ser observadas as demais regras previstas no Capítulo VI da Parte Geral do Regulamento do **FUNDO**.

Forma de Comunicação da Administradora

8.6. Todas as informações ou documentos para os quais o Regulamento e este Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” estão acessíveis e disponíveis (i) para consulta no website da **ADMINISTRADORA** <https://reag.com.br/> ou (ii) serão enviadas diretamente por correio eletrônico para os Cotistas.

IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

9.1. A Assembleia de Cotistas pode eleger até 03 (três) Representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.2. A eleição dos Representantes de 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 a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.2.1. Os Representantes de Cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, permitida a reeleição.

9.2.2. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

9.3. Somente pode exercer a função de Representante de Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.3.1. Cabe ao Representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.3.2. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes de Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.



9.3.3. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.3.4. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas devem ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

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

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

9.5. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos Cotistas.

9.5.1. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

X – DOS FATORES DE RISCO

10.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela **GESTORA** na implantação da política de investimentos descrita neste Anexo, tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

10.1.1. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

(i) Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou



de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

(ii) Riscos Institucionais

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; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

(iii) Risco de crédito dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(iv) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. 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 dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no



Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(v) Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

(vi) Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual



reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

(vii) Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(viii) Risco de concentração da carteira do FUNDO

O Fundo adquirirá preponderantemente os Ativos Alvo, em especial o Empreendimento, o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes aos Ativos Alvo, em especial o Empreendimento.

(ix) Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, em especial o Empreendimento, são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

(x) Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentava volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, 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, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.



Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

(xi) Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Custodiante, do escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(xii) Risco de desapropriação

O Fundo investirá seus recursos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo, em especial o Empreendimento, sendo que cada Ativo Alvo, inclusive o Empreendimento, está sujeito a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado por cada Ativo Alvo e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.

(xiii) Risco imobiliário

É a desvalorização de cada Ativo Alvo, inclusive o Empreendimento, ocasionado por, em especial, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia de forma sistêmica, (ii) mudança de zoneamento ou normas regulatórias que impactem diretamente o local de cada Ativo Alvo e do Empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos de cada Ativo Alvo e do Empreendimento (limitando sua valorização ou potencial de revenda), (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo e ao Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) de cada Ativo Imobiliário em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(xiv) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada Ativo Alvo



Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada Ativo Alvo, inclusive o Empreendimento, está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

(xv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada Ativo Alvo

O lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os atuais locatários e/ou realizar as futuras locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada Ativo Alvo e do Empreendimento poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(xvi) Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos Ativos Alvo, inclusive do Empreendimento, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda do Empreendimento. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários e ao Empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xvii) Risco da aquisição de imóveis ainda não plenamente regularizados

Eventuais passivos decorrentes de pendências na regularização dos imóveis, inclusive do Empreendimento, poderão, em não havendo a tempestiva quitação, constituir dívida ativa vinculada ao respectivo imóvel, isto é, propter rem, sujeita à execução fiscal com risco de impactar na rentabilidade do Fundo.

Eventuais obras que tenham sido e/ou estejam sendo executadas pelos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, deverão se submeter ao processo de regularização perante os órgãos competentes, na forma da legislação municipal aplicável, sob pena de aplicação de autuação e/ou multa e outras penalidades aplicáveis pela Municipalidade.

(xviii) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo, inclusive do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.



(xix) Risco de contingências ambientais

Apesar dos Ativos Alvo, inclusive o Empreendimento, estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Eventuais contingências ambientais nos Ativos Imobiliários ou no Empreendimento podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.

(xx) Risco inerente à propriedade dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo e o Empreendimento que irá(ão) compor o patrimônio do Fundo poderá(ão) apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do respectivo imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de cada Ativo Imobiliário, 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 de cada Ativo Imobiliário. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxii) Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. 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.

(xxiii) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e dos Consultores, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.



A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

(xxiv) Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

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

(xxv) Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista



venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

(xxvi) Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

(xxvii) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

(xxviii) Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

(xxix) Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.



(xxx) Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

(xxxi) Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

(xxxii) Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.



(xxxiii) Riscos relacionados aos Consultor Imobiliário

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, em especial o Empreendimento, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Consultor Imobiliário na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Consultor Imobiliário permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Consultor Imobiliário de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que este venha a renunciar sua posição de Consultor Imobiliário e a inaptidão do Administrador em contratar outro Consultor Imobiliário com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

(xxxiv) Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses em razão de funções exercidas pelas partes, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou residenciais detidos pelo Consultor Imobiliário ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou residenciais nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Resolução CVM 175 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia de Cotistas. Caso a aquisição de direitos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Consultor Imobiliário, regras que coíbem conflito de interesses, o Consultor Imobiliário e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

(xxxv) Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação/venda destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

(xxxvi) Riscos Relacionados à inexistência de matrículas individualizadas de imóveis.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo representados por fração ideal de um imóvel com área maior e, portanto, sujeitos à necessidade de desmembramento e/ou instituição de condomínio. Caso não seja possível realizar o desmembramento necessário, o Fundo poderá permanecer como detentor de fração ideal de determinados Ativos Alvo, em regime de



condomínio civil pro indiviso com o respectivo coproprietário, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Neste caso, o Fundo deverá observar certas limitações quanto à exploração dos Ativos Alvo em decorrência, incluindo a necessidade de observar o direito de preferência do coproprietário em caso de alienação/venda da respectiva fração ideal. Ainda, em decorrência da situação de condomínio pro indiviso, não será possível definir a exata fração ideal ocupada pelo Fundo. Alternativamente, o Fundo poderá adquirir a fração ideal detida pelo condômino, de forma que passe a deter a totalidade do Ativo Alvo.

(xxxvii) Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário e à desapropriação por parte do Poder Público

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Ativos Alvo, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos Ativos Alvo. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos Ativos Alvo também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

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 obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Ativo Alvo pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o Ativo Alvo foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Adicionalmente existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Ativo Alvo objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o Ativo Alvo é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão



localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, existe a possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. 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 qualquer um dos Ativos Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Alvo 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 de tal Ativo Alvo pelo Fundo, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxviii) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativos Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxxix) Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

(xl) 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, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

(xli) Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo FUNDO e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

(xlii) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.



(xliii) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(xliv) Risco de vacância

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xlv) Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(xlvi) Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

10.2. A ADMINISTRADORA e a GESTORA do FUNDO, conforme aplicável, orientam-se pela transparência, competência e cumprimento do Regulamento e da legislação vigente. A Política de Investimento da Classe, bem como o nível desejável de exposição a risco, definidos no Regulamento e neste Anexo, são determinados pelos diretores da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento, ~~privilegiam~~, como forma de controle de riscos, decisões tomadas por seus profissionais, os quais traçam os parâmetros de atuação da Classe acompanhando as exposições a riscos, mediante a avaliação das condições dos mercados financeiro e de capitais e a análise criteriosa dos diversos setores da economia



brasileira. Os riscos a que está exposta a Classe e o cumprimento da Política de Investimento da Classe, descrita neste Anexo, são monitorados por área de gerenciamento de risco e de *compliance* completamente separada da área de gestão. A área de gerenciamento de risco utiliza modelo de controle de risco de mercado, visando a estabelecer o nível máximo de exposição a risco. A utilização dos mecanismos de controle de riscos aqui descritos não elimina a possibilidade de perdas pelos Cotistas. As aplicações efetuadas pela Classe de que trata este Regulamento apresentam riscos para os Cotistas. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para seus investidores.

10.3. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da **CONSULTORA**, do **CUSTODIANTE**, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE

11.1. O Patrimônio Líquido da Classe é formado pelos Ativos da respectiva Carteira e será calculado diariamente pela **ADMINISTRADORA**, em observância as normas e procedimentos contábeis previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

XII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

12.1. A Classe será liquidada única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

- (i) ao final do Prazo de Duração ou de suas eventuais prorrogações;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Cotistas;
- (iii) por determinação da CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) após 90 (noventa) dias da data da primeira integralização de Cotas da Classe, manutenção do Patrimônio Líquido diário da Classe inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por período de 90 (noventa) dias consecutivos;
- (v) cessação ou renúncia pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento;
- (vi) cessação ou renúncia pela **GESTORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de gestão do **FUNDO**, previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

12.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos do item 12.1 acima, independentemente de qualquer procedimento adicional, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nas esferas de suas respectivas competências, deverão (i) suspender imediatamente o pagamento de



qualquer resgate ou amortização em andamento, se houver; (ii) convocar, no prazo de 05 (cinco) dias, uma Assembleia Especial de Cotistas para que os Cotistas deliberem sobre as medidas que serão adotadas visando preservar seus direitos, suas garantias e prerrogativas.

12.3. Na hipótese de liquidação antecipada da Classe, após o pagamento das despesas e encargos da Classe, será pago aos Cotistas, se o patrimônio da Classe assim permitir, o valor apurado conforme o disposto neste Anexo, proporcionalmente ao valor de suas respectivas Cotas, conforme a respectiva quantidade de Cotas de cada titular, observando-se:

- (i) os Cotistas poderão receber tal pagamento em Ativos, cujo valor deverá ser apurado com observância ao disposto neste Anexo, desde que assim deliberado em Assembleia Especial de Cotistas convocada para este fim; e
- (ii) que a **GESTORA** poderá ainda alienar parte ou a totalidade dos Ativos de titularidade da Classe, pelo respectivo valor, apurado com observância ao que dispõe este Anexo, acrescido de todos os custos e despesas necessários para a liquidação e extinção da Classe, devendo utilizar os recursos da eventual alienação no resgate das Cotas.

12.4. Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, os Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada 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 Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

12.5. A **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas: (i) para que estes elejam um administrador para o referido condomínio de Ativos, na forma do art. 1.323 do Código Civil; e (ii) informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

12.6. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maioria das Cotas em circulação.

12.7. A liquidação da Classe será gerida pela **ADMINISTRADORA**, observando: (i) as disposições deste Regulamento ou o que for deliberado na Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) que cada Cota será conferido tratamento igual ao conferido às demais Cotas.

XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

14.1. A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, especialmente os encargos previstos no art. 117 da Parte Geral e no art. 42 do Anexo Normativo III da mesma norma.





COMPLEMENTO I AO ANEXO I

***TERMO DECLARATÓRIO, MEDIANTE O QUAL O COTISTA ATESTA QUE
POSSUI CIÊNCIA SOBRE SUA RESPONSABILIDADE ILIMITADA,
CONFORME PREVISTO NO ART. 29, § 3º, DA RESOLUÇÃO CVM 175.***

**CLASSE ÚNICA DO AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF: 27.773.327/0001-52**

Ao assinar este termo, estou confirmando que tenho ciência de que:

I – o regulamento do **AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.773.327/0001-52, não limita minha responsabilidade ao valor de minhas cotas; e

II – poderei ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo, nos termos do regulamento.

[data e local]

[nome e CPF ou CNPJ]

