

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING
INDAIATUBA – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº. 14.721.889/0001-00**

30 de maio de 2025.

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING
INDAIATUBA – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº. 14.721.889/0001-00**

PARTE GERAL

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1 O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela parte geral e anexo normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro O patrimônio do Fundo será formado, inicialmente, por uma única classe fechada, na forma do §3º do artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175 ("**Classe Única**"). As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos Apêndices, os quais integram o presente Regulamento.

Parágrafo Segundo O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Terceiro O Fundo é destinado a investidores em geral, tais como pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO II - IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 2 O **Fundo** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2021 ("**Administradora**"), a qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo e custódia da carteira de valores mobiliários do Fundo.

Parágrafo Primeiro O Fundo é gerido pela **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada inscrita com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ nº 23.025.053/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015 ("**Gestora**" e, quando mencionada em conjunto com Administradora, "**Prestadores de Serviço Essenciais**"), que será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários da Classe Única, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Financeiros que comporão o patrimônio da Classe

PARTE GERAL

Única, de acordo com a Política de Investimentos, bem como recomendar à Administradora, desde que amparadas pelas determinações do Comitê de Investimento, as decisões relativas a (i) investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe Única em Ativos; e (ii) sobre a gestão e desenvolvimento do Empreendimento.

Parágrafo Segundo Os Prestadores de Serviço Essenciais poderão, ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo Fundo encontra-se no Informe Anual do Fundo, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.brltrust.com.br/>.

Parágrafo Terceiro Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Administradora, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no parágrafo segundo acima.

CAPÍTULO III – DAS RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 3 A Administradora e a Gestora, na qualidade de prestadores de serviços essenciais (“**Prestadores de Serviços Essenciais**”) e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 4 Exceto se diversamente previsto no Anexo Descritivo deste Regulamento, sem prejuízo das demais atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe:

- (i) à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de Cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de Cotas; e
- (ii) à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de Cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

Artigo 5 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais devem fiscalizar as atividades do terceiro contratado. Não obstante, o prestador de serviço contratado permanecerá responsável, perante o Fundo e os cotistas, pela prestação dos respectivos serviços.

Artigo 6 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

PARTE GERAL

Artigo 7 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

Artigo 8 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

Artigo 9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a qualquer classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (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; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 10 A Administradora e a Gestora, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 11 Não é permitido aos Prestadores de Serviço Essenciais adquirirem cotas da Classe Única do Fundo para o seu patrimônio próprio.

Artigo 12 Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de Prestador de Serviço Essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto na Resolução CVM 175.

Parágrafo Primeiro É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

- (i) a transferência da administração ou gestão do fundo para outra instituição; ou
- (ii) a liquidação do fundo.

Parágrafo Segundo A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

Parágrafo Terceiro A Administradora, como escrituradora das cotas do Fundo, realizará o controle da emissão das cotas e, caso seja verificada a inobservância de quaisquer condições que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

PARTE GERAL

Artigo 13 Constituem encargos do Fundo, assim como de sua Classe de Cotas, aqueles previstos na Resolução CVM 175, que poderão ser debitados diretamente do Fundo ou da Classe de Cotas, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 14 Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo na regulamentação aplicável devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Artigo 15 Tendo em vista que o Fundo emitirá uma única classe de cotas, todas as despesas e contingências que recaiam sobre o Fundo serão atribuídos à Classe Única.

CAPÍTULO V – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 16 O Fundo e suas classes terão escrituração contábil próprias, devendo ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais.

Artigo 17 As demonstrações financeiras do Fundo e de suas classes serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Primeiro Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviço Essenciais.

Parágrafo Segundo Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas.

Artigo 18 O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 19 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas da Classe Única ou subclasse de cotas, se houver, conforme disposto no respectivo Anexo Descritivo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

Artigo 20 Compete à Administradora convocar a assembleia geral, observado que a primeira convocação deverá ocorrer:

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

Parágrafo Primeiro Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

PARTE GERAL

Parágrafo Segundo O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo Terceiro O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias. A convocação da assembleia geral de cotistas pela Administradora far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) ou plataforma digital, observado o disposto na regulamentação aplicável, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Quinto A assembleia geral também pode ser convocada por Cotista ou grupo de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, inclusive na ocasião a Administradora não convocar a assembleia de que trata o item Artigo 58 do Anexo Descritivo.

Parágrafo Sexto A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário

Artigo 21 A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais.

- i) em sua página na rede mundial de computadores:
- ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- iii) a página da entidade Administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- a. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- b. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Segundo Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Primeiro do Artigo 20, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 20, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes

Artigo 22 A Assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotista, sendo as deliberações tomadas pela maioria simples de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

PARTE GERAL

Parágrafo Primeiro As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia de cotistas e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Terceiro O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo Cotista e pelo usufrutuário.

Artigo 23 O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

Artigo 24 A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 25 As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 26 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail) ou plataforma digital, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Primeiro Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 27 Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 28 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada à Administradora, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Artigo ou, no caso de consulta formal, até as 18h da data de apuração, devendo a Administradora divulgar o resultado no dia útil imediatamente posterior à data de apuração da consulta formal.

Artigo 29 O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (i).

Parágrafo Segundo A Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

- (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo primeiro deverá informar a Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

Parágrafo Quarto A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo Quinto Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Segundo, item (ii), serão arcados pela Administradora do Fundo

Artigo 30 Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- (i) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Primeiro Não se aplica a vedação prevista no Artigo 30 acima quando:

- (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe de Cotas ou subclasse, conforme aplicável, as pessoas mencionadas nos itens (i) a (v) do Artigo 30 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme aplicável, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou
- (iii) quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins. de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do

PARTE GERAL

art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, nos termos do Art. 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item (iv) do Artigo 30 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 31 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe de Cotas.

Artigo 32 O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas da respectiva classe de cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia.

CAPÍTULO VII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 33 Os Prestadores de Serviço Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável, sem prejuízo das disposições adicionais previstas no Anexo Descritivo.

Artigo 34 A Administradora informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA

CAPÍTULO I – DO OBJETO DA CLASSE ÚNICA E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 1 A Classe Única tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas (“**Cotistas**”) a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento no empreendimento imobiliário denominado Polo Shopping Indaiatuba (“**Empreendimento**” ou “**Ativo Alvo**”), localizado no Município de Indaiatuba, estado de São Paulo.

Parágrafo Primeiro O Empreendimento está localizado em terreno de 120.739,19m², parte daquele maior (129.588,19m²), objeto da Matrícula n.º 71.525, do Registro de Imóveis de Indaiatuba – SP.

Parágrafo Segundo O Empreendimento é um condomínio edilício, composto por partes comuns e partes privativas, sendo estas (i) uma unidade autônoma Shopping Center e (ii) unidades autônomas escritórios, localizadas em três torres (1, 2-A e 2-B), ainda em fase de projeto e/ou início de construção.

Parágrafo Terceiro O Empreendimento está sendo implantado por etapas, sendo a primeira delas consistente na unidade autônoma Shopping Center (primeira fase, identificado em projeto de construção como Setores A, B e C).

Parágrafo Quarto A unidade autônoma Shopping Center é, por sua vez, implantada em etapas, a primeira (consistente em partes de cada um dos Setores A, B e C) já concluída e a expansão (esta correspondente às partes ainda não edificadas).

Parágrafo Quinto A unidade autônoma Shopping Center conta e contará com unidades de lojas e vagas de estacionamento, destinados para a comercialização das lojas e para locação, arrendamento e exploração, conforme política de investimento descrita neste Regulamento.

Parágrafo Sexto Caberá à Administradora exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto do Empreendimento, independentemente da contratação de terceiros especializados, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos.

Artigo 2 Além do Ativo Alvo, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor (“**Ativos Financeiros**” e, em conjunto com Ativos Alvo, simplesmente “**Ativos**”). A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Financeiros da Classe Única, observados os limites do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Primeiro Em relação aos Ativos Financeiros que sejam valores mobiliários, a Classe Única deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observado ainda que, nos termos do artigo 76 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, não são aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade descritos nos artigos 44, 45 e 70, todos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo Classe Única poderá alocar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio no Ativo Alvo.

Parágrafo Terceiro A Classe Única poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais, sendo vedado, contudo, a constituição de novos ônus sobre tais ativos.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Quarto Para fins do disposto no Artigo 11, inciso II, alínea “f” da Resolução CVM 175, a Classe Única investirá no Ativo Alvo localizados no Município de Indaiatuba, estado de São Paulo.

Parágrafo Quinto A Classe Única poderá investir em quaisquer Ativos sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas, desde que respeitadas as condições estabelecidas neste Anexo Descritivo e as atribuições do Comitê de Investimento (abaixo definido).

Parágrafo Sexto É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

Parágrafo Sétimo O objeto da Classe Única e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Oitavo Caso a Classe Única invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e à Administradora será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo I da Resolução CVM 175.

Artigo 3 A Classe Única terá o período de 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada emissão de cotas para enquadrar seus recursos de acordo com a limitação mencionada no Artigo 2 acima.

Artigo 4 O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pela Gestora, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

Parágrafo Primeiro Mediante prévia aprovação em assembleia especial, a Classe Única poderá investir em Ativos Financeiros de emissão ou titularidade de pessoas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundo de investimento em renda fixa administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora.

Artigo 5 Nos termos da Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados, bem como seus frutos e rendimentos, podendo administrá-los e deles dispor na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento, sendo certo que tais bens e direitos: (i) não se comunicam com o patrimônio da Administradora; (ii) não integram o ativo da Administradora; (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 6 Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora terá poderes para gerir o patrimônio do Fundo, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua administração, podendo, observadas as atribuições da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimento, conforme estabelecido no presente Regulamento, adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, observadas as

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

limitações deste Regulamento e da legislação em vigor, e, ainda, firmar com os condôminos, por escritura pública ou particular, convenção de condomínio "pro indiviso", que tenha por objeto o Empreendimento.

Parágrafo Primeiro A Administradora adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela Administradora do Fundo em assembleias de sociedades nas quais o Fundo participe. Tal política orienta as decisões da Administradora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pela Administradora está divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores: <https://www.britrust.com.br/>.

Artigo 7 Para o exercício de suas atribuições, a Administradora contratou e/ou poderá contratar, às expensas da Classe:

- (i) seguros contra danos físicos dos imóveis e do Empreendimento, conforme o caso;
- (ii) seguros contra inadimplência por parte dos locatários das lojas do Empreendimento, conforme o caso;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a qual caberá as seguintes atividades, total ou parcialmente:
 - a. administrar os contratos de locação, arrendamento, compra, venda, conforme o caso, das unidades que compõem o Empreendimento integrante do patrimônio da Classe;
 - b. realizar emissão, cobrança e controle dos valores a receber;
 - c. receber, conceder descontos e dar quitação;
 - d. realizar, às expensas da Classe, manutenções, conservações e limpeza a serem feitas nos imóveis vagos, tais como pinturas, consertos, substituições de vidros, reparos em instalações elétricas e hidráulicas, visando a manter ou recuperar o valor dos imóveis, ou a obter melhores condições de locação e/ou vendas;
 - e. realizar vistorias prévias e posteriores nos imóveis locados, bem como elaborar e/ou revisar os documentos referentes à rescisão dos contratos; e
 - f. coordenar a realização de laudos técnicos de avaliação para determinação do valor de mercado do Shopping Center, na aquisição e na reavaliação patrimonial anualmente, junto a peritos avaliadores, pessoa física ou jurídica, devidamente habilitados e credenciados nos órgãos responsáveis, previamente contratados pelo Fundo.
- (iv) escritório especializado para assessoria jurídica ao Fundo, sempre que necessário.

Artigo 8 O objeto e a Política de Investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação de assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Anexo Descritivo.

CAPÍTULO II – DAS CARACTERÍSTICAS, DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 9 As cotas da Classe Única são de subclasse única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora, na qualidade de escrituradora, em nome do titular das cotas, sem emissão de certificados.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Primeiro A cada cota corresponderá 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

Parágrafo Segundo As cotas da Classe Única serão calculadas diariamente, no por metodologia adotada pela Administradora.

Parágrafo Terceiro De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Artigo 10 O titular de cotas da Classe Única:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa ao Ativo Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

Artigo 11 As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser realizadas por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e serão realizadas em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, respeitadas, ainda, as disposições da Resolução CVM 175.

Parágrafo Primeiro No ato de subscrição de cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de cotas subscritas, o preço de emissão, eventuais custos a serem arcados pelo subscritor em decorrência da subscrição das cotas, e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante. Caso o cotista deixe de integralizar suas cotas na data prevista fica sujeito a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, além da correção do saldo devido pela TAXA DI *pro rata die*, conforme divulgada pela B3, ou no caso de sua extinção, pelo índice que a substituir.

Parágrafo Segundo O adquirente das cotas deverá, no momento de subscrição de cotas da Classe Única, assinar termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, declarando estar ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento da Classe.

Parágrafo Terceiro As cotas objeto de novas emissões deverão ser integralizadas à vista ou quando das respectivas chamadas de capital, em dinheiro, ou em bens, conforme determinado pela assembleia especial que aprovar a nova emissão e observados os termos da regulamentação aplicável. No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Quarto A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, e será realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a Resolução CVM 175, e aprovado pela assembleia especial, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe Única.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 12 A Administradora deverá manter nos registros de Cotistas e de transferência de cotas as anotações cabíveis relativas à ônus que eventualmente venham a gravar tais cotas (tal como usufruto), e observar tais ônus por ocasião de distribuição de resultados aferidos pelo Fundo, a qualquer título (inclusive em virtude de sua liquidação) e do exercício dos direitos políticos e econômicos inerentes às cotas.

Artigo 13 As Cotas poderão ser registradas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

CAPÍTULO III – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS E EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 14 Com vistas à constituição do Fundo, foi realizada a primeira emissão de cotas, no montante de até R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), equivalentes a 110.000.000 (cento e dez milhões) de cotas, de série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, foram destinadas a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, e foram integralizadas em bens, direitos e moeda corrente nacional, nos termos da regulamentação aplicável (a “**Primeira Emissão**”).

Parágrafo Primeiro As cotas da Classe Única poderão ser negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante a aprovação pelo Comitê de Investimento:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM, ou
- (ii) quando cotas da mesma subclasse já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

Artigo 15 As novas emissões de Cotas pela Classe Única deverão ser previamente aprovadas em assembleia especial de cotistas, por maioria simples das cotas emitidas pela Classe Única, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público-alvo, à quantidade de cotas a serem emitidas e à possibilidade de distribuição parcial, sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Parágrafo Primeiro Na hipótese de emissão de novas Cotas, seus valores individuais, para fins de emissão, subscrição, integralização e amortização serão definidos pela assembleia geral, levando em consideração a avaliação do valor patrimonial ou de mercado dos imóveis de propriedade da Classe Única, conforme deliberado em assembleia especial pelos Cotistas, bem como as perspectivas futuras de rentabilidade da Classe Única.

Parágrafo Segundo Na hipótese de emissão de novas Cotas da Classe Única, será assegurado aos Cotistas direito de preferência, na proporção das suas Cotas. Referido direito de preferência poderá ser cedido a outros Cotistas, sendo que os detalhes sobre sua operacionalização deverão ser definidos pela Administradora ou pelo Escriturador, respeitando-se a legislação em vigor.

Parágrafo Terceiro Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe Única por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Anexo Descritivo, ficando desde já ressalvado que se a Classe Única 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 mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 16 A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas da Classe Única no prazo de 5 (cinco) dias úteis, nos termos do artigo 31 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO IV – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 17 A Classe Única contará com Comitê de Investimento, formado por até 2 (dois) membros titulares e 2 (dois) suplentes, sendo que: (ii) 1 (um) membro titular e 1 (um) suplente indicado pela BIMI (conforme abaixo definida); e (iii) 1 (um) membro titular e 1 (um) suplente indicado pela JVG (conforme abaixo definida).

Artigo 18 Ao Comitê de Investimento da Classe Única cumpre as seguintes funções:

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas à Classe Única, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social e emitir recomendações à Assembleia Geral a esse respeito;
- (ii) monitorar a atuação dos Consultores Imobiliários do Fundo, especialmente nas questões relacionadas ao gerenciamento do Empreendimento e da Classe Única, incluindo acompanhamento das receitas, despesas, tributação, plano de marketing do Empreendimento, contratos de manutenção, aplicação dos recursos líquidos da carteira da Classe Única, pagamento de rendimentos aos cotistas, entre outros;
- (iii) deliberar a respeito da submissão à Assembleia Geral de Cotistas a destituição ou substituição da Administradora;
- (iv) deliberar, para posterior aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sobre as situações de potencial conflito de interesse;
- (v) recomendar à Administradora a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, respeitada as disposições deste Regulamento;
- (vi) deliberar sobre qualquer indicação de investimentos apresentada pelos Consultores Imobiliários;
- (vii) monitorar o mercado imobiliário da região onde está localizado o Empreendimento e o mercado de shopping centers no Brasil, através de estudos elaborados pelos Consultores Imobiliários para esta finalidade;
- (viii) sugerir ações que possam valorizar o Empreendimento e as cotas da Classe Única, por consequência beneficiando os Cotistas;
- (ix) deliberar sobre qualquer alteração no estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento, bem como no orçamento e cronograma das obras do Empreendimento;
- (x) deliberar, para posterior aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sobre a aquisição de imóveis pela Classe Única, bem como qualquer estudo de viabilidade, projeto, orçamento ou cronograma relacionado a este ativo-alvo e posteriores alterações, se aplicável;
- (xi) deliberar, para posterior aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sobre o laudo de avaliação de bens e direitos a serem adquiridos pela Classe Única;
- (xii) deliberar, para posterior aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sobre a aprovação do valor atribuído aos bens, direitos, títulos e valores mobiliários que serão utilizados na integralização de cotas da Classe Única;

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

- (xiii) deliberar, para posterior aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, acerca da alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são negociadas;
- (xiv) deliberar, para posterior aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, acerca da alienação, total ou parcial e de forma direta ou indireta, de participação no Empreendimento;
- (xv) deliberar, para posterior aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, acerca de eventual permuta de fração do potencial construtivo do terreno do Empreendimento;
- (xvi) deliberar sobre alterações na versão inicial da convenção de condomínio "*pro indiviso*" assinada pela Administradora;
- (xvii) deliberar acerca de quaisquer operações a serem realizadas pela Classe Única no valor acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xviii) analisar casos específicos referentes à aquisição de cotas de sociedade e integralização de capital, conforme os termos deste Regulamento;
- (xix) deliberar e se manifestar a respeito de operações, movimentações financeiras, contratações e aquisições, dentro outras, realizadas pela Administradora, quando necessário. O Comitê de Investimento poderá se manifestar contra quaisquer operações, movimentações financeiras, contratações e aquisições que julgar prejudiciais ao Fundo e/ou à Classe Única;
- (xx) autorizar aumentos relevantes nos valores dos encargos do Fundo e da Classe Única, exceto da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão; e
- (xxi) Deliberar sobre quaisquer outros assuntos que possam ter impacto na rentabilidade das cotas da Classe Única, sendo estes assuntos trazidos a discussão pela Administradora, Consultores Imobiliários, ou a pedido dos cotistas em deliberação na Assembleia Especial de Cotistas.

Artigo 19 Os membros do Comitê de Investimento indicados conforme o Artigo 17 acima, serão eleitos pela assembleia especial de cotistas para mandato por prazo indeterminado, observadas as hipóteses de vacância e substituição previstas neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro Os membros do Comitê de Investimento deverão ser substituídos nos casos de (i) falecimento; (ii) ausência; (iii) interdição; (iv) ocorrência de qualquer fato que, de forma transitória ou permanente, impossibilite a sua manifestação de vontade; (v) renúncia; (vi) destituição pela Assembleia Especial de Cotistas; ou (vii) não comparecimento por mais de 3 (três) reuniões consecutivas do Comitê de Investimento.

Parágrafo Segundo Na ocorrência de quaisquer das previsões do Parágrafo acima, o membro titular do Comitê de Investimento será substituído pelo seu suplente.

Parágrafo Terceiro No caso de vacância no Comitê de Investimento, respeitado o disposto no Parágrafo Segundo acima, os demais membros do Comitê de Investimento deverão solicitar à Administradora que convoque Assembleia Geral de Cotistas para a eleição de novo membro titular e seu suplente, em até 90 (noventa) dias úteis, respeitado o disposto no Artigo 21 e Artigo 22 abaixo.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 20 Os membros do Comitê de Investimento não serão remunerados, podendo as despesas para comparecimento às reuniões ser reembolsadas pelo Fundo, a critério da Administradora.

Artigo 21 Os membros do Comitê de Investimento serão eleitos ou destituídos na Assembleia Especial de Cotistas mediante aprovação de cotistas representando a maioria simples dos cotistas presentes.

Artigo 22 As matérias do Comitê de Investimento serão deliberadas e aprovadas por unanimidade. Será considerada válida e vinculante qualquer deliberação do Comitê de Investimento tomada em reunião em que compareçam todos os membros.

Artigo 23 As reuniões ordinárias do Comitê de Investimento ocorrerão anualmente, com 15 (quinze) dias de antecedência da data da Assembleia Geral Ordinária, para definição de orientação de voto a ser dada à Assembleia Geral Ordinária a respeito da aprovação, ou não, da prestação de contas dos ativos imobiliários e dos planos de negócios. Poderão ocorrer reuniões extraordinárias do Comitê de Investimentos sempre que solicitadas pelos Consultores Imobiliários, por qualquer membro do Comitê de Investimento e/ou solicitação da Assembleia Geral. As reuniões poderão ser presenciais ou por videoconferência, sendo a sua convocação enviada por carta ou mensagem eletrônica (email) até 5 (cinco) dias úteis antes da reunião, com sua respectiva pauta.

Artigo 24 Os membros do Comitê de Investimento deverão ser informados pelos Consultores de Investimento, nas reuniões ordinárias, de quaisquer aumentos no valor dos encargos do Fundo, que tenham ocorrido no período antecedente à realização da referida reunião.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 25 Os rendimentos auferidos pela Classe Única dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo Primeiro A Classe Única deverá 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, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pela Classe Única, os lucros auferidos poderão, a critério da Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, com divulgação no último Dia Útil do mês anterior. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo Para fins do disposto no Parágrafo Primeiro acima, os lucros auferidos pela Classe Única deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

Parágrafo Terceiro Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, 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 da Classe Única.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Quarto Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quinto O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos da Classe Única. 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 semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Sexto Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos da Classe Única aqueles listados no Artigo 13 da Parte Geral e Artigo 56 do Anexo Descritivo, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta do prestador de serviço que a tiver contratado.

Parágrafo Sétimo A Classe Única manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Parágrafo Oitavo Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro acima os titulares de Cotas inscritos no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Parágrafo Nono Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado "**Dia Útil**" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

CAPÍTULO VI – RESPONSABILIDADES DOS COTISTAS E INSOLVÊNCIA

Artigo 26 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

Artigo 27 Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- (iv) condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Artigo 28 Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 29 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO VII – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 30 Observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, a Administradora tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes à Gestora.

Artigo 31 Compete à Administradora:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe Única;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe Única de cotas em juízo e fora dele; e
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

Parágrafo Primeiro Os poderes constantes do Artigo 30 são outorgados à Administradora pelos cotistas da Classe Única, outorga esta que se considerará expressamente efetivada, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe Única no mercado secundário, ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Parágrafo Segundo A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade à Classe Única e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 32 A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Artigo 33 Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas da Classe Única:

- (i) prestador de serviços de distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações e arrendamentos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as cotas da Classe Única.

Parágrafo Primeiro Os serviços a que se referem os itens (i), (ii) e (iii) do Artigo 33 podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o item (i) do Artigo 33 seja prestado pela própria Administradora ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas da Classe Única.

Parágrafo Terceiro A contratação da Administradora, da Gestora, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia de cotistas nos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 34 A Administradora deverá prover a Classe Única com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros devidamente habilitados às expensas do Fundo:

- (i)** manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii)** atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii)** escrituração de cotas;
- (iv)** custódia dos Outros ativos;
- (v)** auditoria independente; e
- (vi)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira, na hipótese de a Administradora ser o único prestador de serviços essenciais.

Parágrafo Primeiro Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe Única, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe Única compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe Única.

Parágrafo Segundo É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo Terceiro Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (iv) e (v) do Artigo 34 acima serão considerados despesas da Classe Única; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (i), (ii), (iii) e (vi) do Artigo 34 acima devem ser arcados pela Administradora.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Quarto Independentemente de assembleia de cotistas, a Administradora, em nome da Classe Única e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços da Classe Única, com exceção da própria Gestora, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

CAPÍTULO VIII – DOS CONSULTORES IMOBILIÁRIOS

Artigo 35 A Administradora contratou, em nome do Fundo, nos termos dos do artigo 27, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a **BIMI CONSULTORIA LTDA.**, com sede na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo, na Alameda Filtros Mann, nº 670, Sala da Administração, Jardim Tropical, CEP 13.344-380, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.148.506/0001-21 ("**BIMI**") e a **JVG ADMINISTRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo, na Alameda Filtros Mann, nº 670, Sala da Administração, Jardim Tropical, CEP 13.344-380, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.490.209/0002-76, como consultores imobiliários do Fundo ("**JVG**" e, em conjunto com a BIMI, "**Consultores Imobiliários**"), os quais, dentre outras atribuições definidas em contrato específico celebrado entre os Consultores Imobiliários com o Fundo ("**Contrato de Consultoria Imobiliária**"), terão as seguintes funções, atuando sempre conjuntamente:

- (i) dar suporte e subsidiar a Administradora em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) dar suporte e subsidiar a Administradora na gestão dos contratos de locação firmados entre o Fundo e os locatários das unidades do Empreendimento ("**Contratos de Locação**"), dentro dos parâmetros estabelecidos no Comitê de Investimento, abrangendo: (a) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, com exclusividade e, portanto, inclusive sem concorrência com o próprio Fundo, de potenciais locatários, para análise do Comitê de Investimento; (b) melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados; (c) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações; (d) celebração dos Contratos de Locação (por si ou por terceiros por ele contratados) e respectivas Cessões, conforme modelos aprovados pelo Comitê de Investimentos; (e) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial; (f) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais; (g) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação; e (h) assessoria à Administradora na adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (iii) indicar, para posterior aprovação do Comitê de Investimento, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento;
- (iv) recomendar, para posterior aprovação do Comitê de Investimento, a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (v) todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Primeiro As recomendações dos Consultores Imobiliários à Administradora serão sempre encaminhadas por escrito e assinadas por representantes de ambos os Consultores Imobiliários.

CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 36 Em acréscimo às obrigações descritas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, constituem obrigações e responsabilidades da Administradora da Classe Única:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe Única, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo Descritivo;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas nos artigos 7º, da Lei nº 8.668, e 30, II, da Resolução CVM 175, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única que tais ativos imobiliários (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe Única; e (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;
- (v) custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pela Classe Única; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituam ativos da classe.

Artigo 37 A Classe Única não é obrigada a participar das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio

Artigo 38 Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento da Classe Única, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome da Classe Única, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo encaminhar para a Administradora os documentos a que teve acesso em tal evento, bem como a sua justificativa de voto em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

Artigo 39 A Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; ou (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Resolução CVM 175, deste Regulamento, conforme apurados em sentença judicial transitada em julgado ou objeto de decisão arbitral.

Artigo 40 A Administradora não será responsabilizada nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO X – DA GESTORA

Artigo 41 A Gestora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 42 Competirá à Gestora a gestão da carteira dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo Descritivo, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe Única nos Ativos Alvo.

Artigo 43 Nos termos do artigo 86 da Parte Geral da Resolução CVM 175, compete à Gestora negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade.

Parágrafo Primeiro Em acréscimo às obrigações descritas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, são obrigações da Gestora:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo;
- (ii) selecionar os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pela Classe Única, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo;
- (iv) monitorar os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única;
- (v) supervisionar a performance da Classe Única;
- (vi) deliberar sobre a distribuição de resultados de investimentos ou a amortização de Cotas ainda durante o Período de Investimento;
- (vii) elaborar, relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- (viii) transferir à Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe Única;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (x) gerir os valores da Classe Única segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

- (xi) recomendar a aplicação das importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos Alvo, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à Classe Única, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xii) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xiii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Classe Única em relação ao seu Regulamento e eventual prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (xiv) mediante poderes outorgados pela Administradora, representar a Classe Única, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pela Classe Única e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe Única; e
- (xv) fornecer à Administradora, sempre que razoavelmente justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para a Classe Única, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pela Classe Única.

CAPÍTULO XI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 44 Em acréscimo às vedações previstas no Artigo 9 da Parte Geral deste Regulamento, é vedado à Gestora, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a classe de cotas e a Administradora, Gestora ou, se houver, consultoria especializada; (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe; (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) 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

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

(viii) 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.

Artigo 45 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Artigo 46 Os Prestadores de Serviço Essenciais, no que for aplicável, devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 47 A Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, observado o disposto no item abaixo, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo manter a Administradora indene com relação a tais reclamações, assumindo a obrigação de contratar, sob orientação do Comitê de Investimento, a assessoria necessária para tais demandas, ressarcindo-a de eventuais custos comprovadamente incorridos pela Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos.

Parágrafo Primeiro O disposto no caput deste Artigo não se aplica aos casos em que a Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, quando no exercício de suas funções, procederem com culpa grave ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e/ou demais órgãos fiscalizadores, incluindo-se os de autorregulação, e do regulamento, hipóteses nas quais responderão as partes acima descritas pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

Parágrafo Segundo A Administradora, seus administradores, empregados e prepostos também não poderão ser responsabilizados no caso de descumprimento de deliberação aprovada pelo Comitê de Investimento, pela Assembleia Geral, pelos Consultores Imobiliários (abaixo definidos), quando referida deliberação não esteja em consonância com a lei, com as normas editadas pela CVM e/ou demais órgãos fiscalizadores, incluindo-se os de autorregulação, com o regulamento ou com os interesses da Administradora, devendo tal ato ser devidamente justificado neste último caso.

Parágrafo Terceiro A obrigação de ressarcimento imediato à Administradora prevista no Artigo 47 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo Quarto O disposto no Artigo 47 prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo Quinto A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo à Administradora está condicionada (i) a notificação ao Comitê de Investimento do Fundo, ou pela Administradora ou por seus administradores, empregados ou prepostos, acerca de qualquer reclamação; e (ii) que os administradores, empregados ou prepostos da Administradora tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizada a constituir, ad referendum, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

Parágrafo Sexto O ressarcimento da Administradora, seus administradores, empregados e prepostos sob os termos do presente Artigo estará sujeito à deliberação do Comitê de Investimento, que deverá se reunir para analisar a natureza das reclamações e determinar o valor e o destinatário do ressarcimento, quando necessário.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA**CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE**

Artigo 48 Os Prestadores de Serviços Essenciais receberão por seus serviços, neles compreendidos administração, gestão, escrituração e custódia do Fundo, uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) de acordo com a tabela abaixo:

Remuneração		
Patrimônio Líquido estimado	Taxa de serviço sobre o Patrimônio Líquido (a.a.)	Valor mínimo mensal
Até R\$ 130.000.000,00	0,17%	R\$ 20.000,00
De R\$ 130.000.000,00 até R\$ 150.000.000,00	0,16%	R\$ 22.500,00
A partir de R\$ 150.000.000,01	0,15%	R\$ 25.000,00

Artigo 49 Não obstante o acima disposto, os valores mínimos mensais da Taxa de Administração, bem como a remuneração dos Consultores Imobiliários prevista abaixo, serão atualizados positivamente e anualmente de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. A variação acumulada inicia-se se na data de início da prestação de serviços pela Administradora, e os reajustes ocorrerão todo o mês de janeiro, referente a variação acumulada do ano anterior findo em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 50 A Taxa de Administração será apurada e provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Artigo 51 A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados ou subcontratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Artigo 52 A Administradora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, seja paga diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Artigo 53 Pelos serviços de consultoria, será devido a cada Consultor Imobiliário, individualmente, remuneração mensal no valor de R\$ 1.212,00 (mil duzentos e doze reais), a ser corrigida nos termos da Cláusula Artigo 49 acima.

Artigo 54 Tendo em vista que a Classe Única tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Artigo 55 A Classe Única não cobrará taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA

Artigo 56 Em acréscimo ao disposto no Artigo 13 da Parte Geral, constituem encargos da Classe as seguintes despesas:

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

- (i) Taxa de performance, se houver;
- (ii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (iii) honorários e despesas relacionadas às atividades dos Consultores Imobiliários, de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio e de formador de mercado, se houver;
- (iv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (vi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante de Cotistas.

CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 57 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.

Artigo 58 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo Primeiro Aplica-se o disposto no Artigo 58, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administradora, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administradora para processar a liquidação.

Parágrafo Segundo Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo 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.

Parágrafo Terceiro Nas hipóteses referidas no item Artigo 58, 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 classe de cotas.

Parágrafo Quarto A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Quinto Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

Artigo 59 A Gestora será substituída nos casos de suas destituições pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, aplicando-se os procedimentos relativos à substituição da Administradora, conforme aplicável, observado o disposto neste Capítulo.

CAPÍTULO XV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 60 A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas da Classe Única estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.brtrust.com.br/>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Artigo 61 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Primeiro O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista da Classe Única.

Artigo 62 Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 63 Nos termos da regulamentação aplicável, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável à Classe Única e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, à aplicabilidade da isenção prevista nos termos do artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, em especial as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 100 (cem); (ii) na hipótese de um único cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas da Classe Única; (iii) caso as cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado; e (iv) caso algum cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

CAPÍTULO XVI – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DE VONTADE

Artigo 64 Em acréscimo ao disposto na parte geral deste Regulamento, a assembleia especial de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe Única de cotas. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações contábeis;
- (ii) substituição da Administradora e da Gestora;

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

- (iii) emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe Única;
- (v) alteração deste Anexo Descritivo, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (vii) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (viii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (xi) 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, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e
- (xiii) deliberar sobre proposta do Comitê de Investimento acerca de eventual permuta de fração do potencial construtivo do terreno do Empreendimento.

Parágrafo Primeiro A assembleia de cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item (i) do Artigo 64 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A assembleia ordinária somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Segundo As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

Parágrafo Terceiro A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Quarto O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais, regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas da Classe Única seja, admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços da Classe Única, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 65 Compete à Administradora convocar a assembleia de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

Parágrafo Primeiro A assembleia também poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo Segundo A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia de cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Cotistas, no que couber, o disposto na Parte Geral a respeito dos procedimentos de convocação aplicáveis às Assembleias Gerais de Cotistas.

Artigo 66 A convocação da assembleia deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia de cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo Primeiro A assembleia de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo Segundo A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única estejam admitidas à negociação.

Parágrafo Terceiro Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas da Classe Única e dos percentuais previstos no Parágrafo Primeiro do Artigo 65, no Parágrafo Primeiro do Artigo 20 da Parte Geral e no Parágrafo Segundo do Artigo 71 será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 67 A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 68 Todas as decisões em assembleia de cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia de cotistas ("**Maioria Simples**").

Parágrafo Primeiro Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe Única, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às seguintes matérias (i) Substituição da Administradora e da Gestora; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe Única; (iii) alteração do Anexo Descritivo, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175; (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; (v) 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, do Anexo Normativo III da Resolução 175; (vi) e alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão. Nos termos do art. 11, §2º, I, do Anexo Normativo III da Resolução 175, o número de votos por cada cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas pela Classe Única.

Parágrafo Segundo Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Artigo 69 Somente poderão votar na assembleia de cotistas, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Artigo 70 Têm qualidade para comparecer à assembleia os cotistas, os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Artigo 71 A Administradora poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Parágrafo Primeiro O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo Segundo É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 aos demais cotistas da Classe Única, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Terceiro A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Quarto Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pela Classe Única.

CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 72 A Classe Única poderá ter 1 (um) Representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Especial de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do Parágrafo Terceiro abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

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

Parágrafo Primeiro Compete ao Representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo A eleição do Representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na Assembleia Especial de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas da Classe Única, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas da Classe Única, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Terceiro O Representante de Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, permitida a reeleição.

Parágrafo Quarto O representante não fará jus a qualquer remuneração, porém será devido o ressarcimento dos custos inerentes a função, desde que devidamente comprovado por recibo de pagamento e/ou notas fiscais.

Parágrafo Quinto A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Sexto Sempre que a Assembleia Especial de Cotistas do Fundo for convocada para eleger Representante de Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas da Classe Única que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato.

Artigo 73 Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e da Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis à Classe Única;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe Única;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b. indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe Única detida pelo representante de cotistas;
 - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades. e
 - d. opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 160, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia.
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer à Administradora, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Parágrafo Primeiro A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d)" do inciso VI deste artigo.

Parágrafo Segundo O Representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d)" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 61 da Parte Geral e 38 do Anexo Normativo III, ambos da Resolução CVM 175.

Artigo 74 O Representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Primeiro Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Especial do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 75 O Representante de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

Artigo 76 O Representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe Única.

CAPÍTULO XVIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 77 A Classe Única terá escrituração contábil própria segregada das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 78 As demonstrações financeiras da Classe Única serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Primeiro Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviço Essenciais.

Parágrafo Segundo Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas.

Parágrafo Terceiro Os Ativos Alvo e os Outros Ativos integrantes da carteira da Classe Única que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do Custodiante, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Artigo 79 A Classe Única estará sujeita às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 80 A Classe terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Especial de Cotistas, nas hipóteses previstas na regulamentação ou por determinação da CVM. A liquidação da Classe importará a liquidação do Fundo.

Parágrafo Primeiro No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe Única.

Parágrafo Segundo A Classe Única poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

Parágrafo Terceiro – A dissolução ou liquidação da Classe Única em decorrência de alienação dos ativos da Classe Única dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Especial de Cotistas.

Parágrafo Quarto A partilha de que trata este Artigo deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Especial de Cotistas.

Parágrafo Quinto Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

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

Artigo 81 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a. o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação da Classe Única, quando for o caso; e
 - b. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única a que se refere o Parágrafo Quinto do Artigo 80 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Artigo 82 Após a partilha de que trata o Parágrafo Primeiro do Artigo 80 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe Única, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Parágrafo Primeiro Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe Única, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo Segundo Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe Única é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

Artigo 83 A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe Única, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe Única, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA**CAPÍTULO XX - DOS FATORES DE RISCO**

Artigo 84 Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Artigo 85 As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos Consultores Imobiliários, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Artigo 86 Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora e dos Consultores Imobiliários, acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

Artigo 87 O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, os seguintes:

- (i) Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral: As atividades da Classe Única e do Empreendimento são realizadas exclusivamente no mercado nacional e, portanto, sua atuação está intimamente adstrita às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos do Empreendimento e, conseqüentemente, da Classe Única e de seus Cotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros, normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.
- (ii) Risco Institucional: A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras, as quais, em princípio, têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado. A Classe Única desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, a Classe Única está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Investidor deve estar ciente de que a Classe Única ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo. O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar – e normalmente resulta – em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas. A redução do poder aquisitivo das famílias e a falta de segurança para a continuidade de investimentos no setor podem colocar em risco a continuidade do Empreendimento.

- (iii) Riscos relacionados à pandemia de COVID-19: O surto de Coronavírus (“**COVID-19**”) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio, inclusive de shopping centers, e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários do Empreendimento, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe Única.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

- (iv) Risco relacionado à liquidez: Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que a Classe Única tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as cotas da Classe Única deve estar consciente de que o investimento na Classe Única possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo da Classe Única.

- (v) Riscos relacionados à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto da Classe Única. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe Única que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações das Unidades Autônomas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe Única. Os Cotistas da Classe Única farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe Única dos valores que lhe forem pagos pelos Locatários das Unidades Autônomas. Assim, por todo tempo em que as Unidades Autônomas estiverem locadas, a Classe Única estará exposto aos riscos de crédito dos Locatários.

Riscos Associados ao Investimento na Classe Única

- (vi) Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de a Classe Única ter sua carteira de investimentos composta pelo Empreendimento, ou por direitos relacionados ao Empreendimento, a propriedade de Cotas da Classe Única não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única ou sobre fração ideal específica destes imóveis.
- (vii) Risco Relativo à Concentração e Pulverização: A Classe Única pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações na Classe Única diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas da Classe Única, 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 da Classe Única e/ou dos Cotistas minoritários.
- (viii) Risco de concentração da carteira da Classe Única: A Classe Única poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo a Classe Única a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira da Classe Única, de modo que os resultados da Classe Única poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.
- (ix) Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo: A exposição do Investidor aos riscos a que a Classe Única está sujeita poderão acarretar perdas para os Cotistas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe Única, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo e da Classe Única

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

- (x)** Riscos de despesas extraordinárias: A Classe Única, na qualidade de condômina do Empreendimento, estará eventualmente sujeita 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 do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe Única. Não obstante, o Fundo e a Classe Única estarão sujeitos a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários das Unidades Autônomas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. A Classe Única poderá arcar com as despesas das Unidades Autônomas vacantes.
- (xi)** Custos de manutenção do Fundo: Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade da Classe Única e do Cotista.
- (xii)** Riscos Tributários: O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe Única ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (xiii)** Riscos de Derivativos: A Classe Única, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade da Classe Única, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, a Classe Única obterá proteção suficiente para evitar perdas.
- (xiv)** Risco de Descontinuidade: Nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe Única, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pela Classe Única, não sendo devida pela Classe Única, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

- (xv)** Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Adicionalmente, poderá haver atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou embargo da obra, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade da Classe Única e/ou no fluxo de amortizações previsto neste Regulamento.
- (xvi)** Riscos de engenharia e de construção na obra do Empreendimento: A construção do Empreendimento a ser custeada parcialmente pela Classe Única, com recursos advindos também da emissão de cotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto,

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc., bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento. Exigências legais decorrentes de leis ambientais, de trânsito etc., podem acarretar atrasos na inauguração do Empreendimento, inclusive por falta de expedição do "Habite-se" por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do Empreendimento.

- (xvii) Riscos relativos à atividade comercial:** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto da Classe Única, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações do Empreendimento depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho do Empreendimento depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores. Os resultados operacionais e o volume de vendas do Empreendimento podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shopping centers competitivos em relação ao Empreendimento e o fechamento ou queda de atratividade das lojas do Empreendimento. Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do Empreendimento e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios do Empreendimento, situação financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das suas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising. Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do Empreendimento. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para o Empreendimento.
- (xviii) Depreciação do investimento:** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- (xix) Receita proveniente do valor de locação:** As receitas da Classe Única decorrerão das locações das Unidades Autônomas. Salienta-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função de suas receitas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita da Classe Única até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

- (xx)** Risco de Vacância: O Consultor Imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as Unidades Autônomas integrantes do Imóvel Alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade da Classe Única poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das Unidades Autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outros, das Unidades Autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das Unidades Autônomas quando estas estão locadas.
- (xxi)** Risco de Imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar o Empreendimento e/ou o Imóvel Alvo que possa prejudicar a potencialidade de locação das Unidades Autônomas à terceiros, bem como o seu valor do aluguel por metro quadrado.
- (xxii)** Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais: Apesar de a Classe Única e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a Classe Única figura na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pela Classe Única.
- (xxiii)** Risco de Sinistro: Serão contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem o Empreendimento. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger o Empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento no Empreendimento pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Empreendimento poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.
- (xxiv)** Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe Única considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xxv)** Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas na Classe Única não contam com garantia da Administradora, da instituição que prestar a escrituração das cotas da Classe Única ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.
- (xxvi)** Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros: A Classe Única poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

especializadas, sendo que a Classe Única poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade da Classe Única.

(xxvii) Risco quanto às Receitas de Locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe Única: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe Única. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, a Classe Única poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe Única; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe Única não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe Única proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas da Classe Única poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe Única e na rentabilidade das Cotas.

(xxviii) Riscos de eventuais reclamações de terceiros: A Classe Única poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que a Classe Única venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra a Classe Única venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que a Classe Única tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso a Classe Única venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses da Classe Única, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe Única.

Riscos Setoriais

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

- (xxix) Risco de Vacância. Tendo em vista que a Classe Única poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade da Classe Única poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- (xxx) Risco decorrente do resultado de vendas: O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento do shopping center como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shopping centers, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pela Classe Única.
- (xxxi) Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil: O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.
- (xxxii) Demais Riscos: A Classe Única e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.
