

ÍNDICE

CAPÍTULO 1	DO FUNDO.....	2
CAPÍTULO 2	DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO 3	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	8
CAPÍTULO 4	DO PÚBLICO-ALVO.....	12
CAPÍTULO 5	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	12
CAPÍTULO 6	FATORES DE RISCO	23
CAPÍTULO 7	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	39
CAPÍTULO 8	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	41
CAPÍTULO 9	DA ASSEMBLEIA GERAL	49
CAPÍTULO 10	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	58
CAPÍTULO 11	DOS ENCARGOS DO FUNDO	60
CAPÍTULO 12	DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES	62
CAPÍTULO 13	DOS CONFLITOS DE INTERESSE.....	66
CAPÍTULO 14	DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	67
CAPÍTULO 15	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....	68
CAPÍTULO 16	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	70
CAPÍTULO 17	DAS VEDAÇÕES	71
CAPÍTULO 18	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	73
CAPÍTULO 19	DISPOSIÇÕES FINAIS	75

CAPÍTULO 1 DO FUNDO

1.1. Constituição. O **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento imobiliário (“FII”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por este Regulamento, pela Lei 8.668 e pela Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2. A estrutura do Fundo conta apenas com a Classe, como sua única classe de investimentos.

1.3. Este Regulamento dispõe sobre as informações gerais do Fundo e da Classe. Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

CAPÍTULO 2 DEFINIÇÕES

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

“Assembleia Geral de Cotistas”: É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo CAPÍTULO 9 deste Regulamento.

“ANBIMA”: É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Ativos”: São os ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, abrangendo os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento.

“Ativos Alvo”: São: **(i)** quaisquer direitos reais sobre imóveis; **(ii)** Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); **(iii)** Letras Hipotecárias (“LH”); **(iv)** cotas de emissão de outros FII; **(v)** desde que

a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(vi)** ações ou quotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(vii)** cotas de emissão de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(viii)** certificados de potencial adicional de construção; **(ix)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e cotas de emissão de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e **(x)** Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”).

“Ativos de Investimento”:

São: **(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)** cotas de emissão de fundos de investimento financeiro classificados como “referenciados” ou de “renda fixa”; e **(v)** depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor, o que inclui, sem limitação, os limites impostos pelas Resoluções do Conselho Monetário Nacional n.º 4.993 e

4.994, de 24 de março de 2022, ou pelas normas que venham a substituí-las, caso sejam utilizados os recursos das reservas, das provisões e dos fundos das sociedades seguradoras.

<u>“Auditor Independente”</u> :	É a empresa de auditoria de primeira linha registrada na CVM, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
<u>“Banco Central”</u> :	É o Banco Central do Brasil.
<u>“Carteira”</u> :	É a carteira de ativos da Classe.
<u>“Classe”</u> :	É a classe única de Cotas.
<u>“Código ANBIMA”</u> :	É o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros editado pela ANBIMA, incluindo seus documentos correlatos, incluindo, sem limitação, as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme em vigor na data deste Regulamento.
<u>“Consultor Imobiliário”</u> :	É a instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no <u>Item Erro! Fonte de referência não encontrada.</u> deste Regulamento.
<u>“Cotas”</u> :	São todas as cotas de emissão da Classe.
<u>“Cotistas”</u> :	São os titulares de Cotas.

<u>“Custodiante”</u> :	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 1.432, de 27 de junho de 1990
<u>“CNPJ”</u> :	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“CVM”</u> :	É a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do Fundo.
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	São os custos e despesas descritas no <u>Item 11.1</u> deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido.
<u>“Escriturador”</u> :	É o BANCO BRADESCO S.A. , com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, Osasco, SP, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 1.432, de 27 de junho de 1990.
<u>“FGC”</u> :	É o Fundo Garantidor de Créditos.
<u>“Fundo”</u> :	É o PARTNERS PARKING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA .
<u>“Instituição Administradora”</u> :	É a BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus,

s/n, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.066.670/0001-00, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório n.º 3.067, de 6 de setembro de 1994.

“Instituição Gestora”:

É a **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de “gestor de recursos” pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000.

“Investidores Profissionais”: São os investidores a que se referem os arts. 11 e 13 da Resolução CVM 30.

“IPCA”:

É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Laudo de Avaliação”:

É o laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Suplemento H ao Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

“Lei 8.245”

É a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.

“Lei 8.668”:

É a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

<u>"Lei 9.779"</u> :	É a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>"Lei 11.033"</u> :	É a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei 11.101"</u> :	É a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<u>"Lei 12.024"</u> :	É a Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<u>"Lei 14.130"</u> :	É a Lei n.º 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
<u>"Lei 14.754"</u> :	É a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada.
<u>"Patrimônio Líquido"</u> :	É o patrimônio líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável, calculado para fins contábeis, de acordo com o <u>Item 15.1</u> deste Regulamento.
<u>"Política de Exercício de Direito de Voto"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 5.10.4</u> deste Regulamento.
<u>"Política de Investimento"</u> :	É a política de investimentos adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos do <u>Item 3.2</u> e seguintes deste Regulamento.
<u>"Primeira Emissão"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 8.7</u> deste Regulamento.
<u>"Regulamento"</u> :	É este instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo e da Classe.

<u>“Resolução CVM 30”:</u>	É a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	É a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 175”:</u>	É a Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>“Reserva de Contingência”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 15.4</u> deste Regulamento.
<u>“Representantes dos Cotistas”:</u>	São os representantes dos Cotistas, eleitos pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme disciplinado pelo <u>Item 9.8</u> deste Regulamento.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.1</u> deste Regulamento.
<u>“Taxa de Gestão”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.2</u> deste Regulamento.
<u>“Taxa de Performance”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.5</u> deste Regulamento.
<u>“Valor de Mercado”:</u>	É o resultado da multiplicação: (i) da totalidade de Cotas; (ii) pelo valor de mercado das Cotas, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO 3 OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários com vistas à obtenção de renda ou ganho de capital, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento consistirá na aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista rentabilidade por meio de operações imobiliárias, observadas as seguintes regras:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos em Ativos de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos Alvo;
- (ii) além dos Ativos Alvo a serem adquiridos por ocasião da Primeira Emissão, o Fundo deverá adquirir, com os recursos advindos das integralizações das Cotas objeto de novas emissões, outros Ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e da regulamentação aplicável;
- (iii) o Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de CRI, na forma da legislação pertinente;
- (iv) o Fundo poderá participar em imóveis do tipo *shopping center* ou correlatos, bem como em estacionamento ligados a tais *shoppings centers*, incluindo, sem limitação, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais oriundos de tais empreendimentos, podendo inclusive celebrar contratos de locação ou cessão dos referidos direitos;
- (v) as disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos imobiliários ou de origem imobiliária serão aplicadas em Ativos de Investimento; e,
- (vi) caso a Instituição Administradora entenda que não existam Ativos Alvo disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, a Instituição Administradora, a seu exclusivo critério, estará apta a suspender temporariamente a subscrição e a integralização de Cotas

que estejam em curso, sendo responsabilidade da Instituição Administradora, nesses casos, reapresentar aos Cotistas novo cronograma da respectiva emissão de Cotas em sede de Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

3.2.2. O objetivo do Fundo e a Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas reunidos em da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável (neste caso, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas).

3.2.3. O objetivo do Fundo definido neste Regulamento não se caracteriza como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

3.2.4. A Política de Investimento permite as aquisições de Ativos Alvo e Ativos de Investimento em todo o território nacional, não havendo localização geográfica específica para os investimentos.

3.2.5. A Carteira será composta por Ativos Alvo e Ativos de Investimento, observadas as condições abaixo:

- (i)** o Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de emissão de fundos de investimento ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender às suas necessidades de liquidez;
- (ii)** os dividendos e/ou outros resultados provenientes da Carteira poderão, a critério exclusivo da Instituição Administradora, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas;
- (iii)** o processo de análise e seleção dos Ativos componentes da Carteira é executado, periodicamente pela Instituição Gestora, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário e a análise fundamentalista dos Ativos Alvo e Ativos de Investimento potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do Patrimônio Líquido

em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Alvo e Ativos de Investimento e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco e/ou apresentação de classificação de risco; e,

- (iv) não obstante o emprego de diligência e da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pela Instituição Administradora e pela Instituição Gestora, da Política de Investimento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos Cotistas.

3.2.6. Admite-se a conferência de bens e direitos a título de integralização de Cotas, nos termos do Item 8.5.1 deste Regulamento.

3.2.7. O Fundo poderá investir em Ativos Alvo até o limite de 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido. O saldo de recursos da Carteira, enquanto não aplicado em Ativos Alvo ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Gestora em Ativos de Investimento.

3.2.8. O Fundo deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos artigos 44 e 45 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, devendo a Instituição Administradora e a Instituição Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da Carteira conforme estabelecidas no referido anexo.

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

3.3. Alienação dos Ativos Alvo. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo poderão ser: **(i)** reinvestidos em Ativos Alvo; ou **(ii)** utilizados para a amortização das Cotas, caso assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Item 7.2 deste Regulamento.

3.4. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e da Instituição Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC.

3.5. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

3.6. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 4 PÚBLICO-ALVO

4.1. Público-alvo. O investimento nas Cotas é destinado a Investidores Profissionais.

CAPÍTULO 5 PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. Administração e prestação de serviços. As atividades de administração do Fundo são exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. A Instituição Administradora é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.1.2. A Instituição Administradora poderá contratar Consultor Imobiliário para exercer as atividades de consultoria imobiliária especializada ao Fundo.

5.1.3. As atividades de registro de Cotas são exercidas pelo escriturador/Custodiante.

5.1.4. As atividades de custódia dos Ativos da Carteira são exercidas pelo Custodiante.

5.1.5. As atividades de auditoria independente do Fundo são exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. Gestão da Carteira. A gestão da Carteira é exercida pela Instituição Gestora.

5.2.1. A Instituição Gestora é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.3. Prestadores de Serviços Essenciais. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora são os prestadores de serviços essenciais do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175, e poderão contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, terceiros para prestação de outros serviços estabelecidos pela regulamentação em vigor, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

5.3.1. A lista de todos os demais Prestadores de Serviços pode ser encontrada no Informe Anual do Fundo, disponível no endereço eletrônico da CVM (<https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica>).

5.4. Demais prestadores de serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou da Classe (em conjunto com os Prestadores de Serviços Essenciais, “Prestadores de Serviços”), possuem, cada qual, atribuições e deveres próprios relacionados à prestação dos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou pela Classe.

5.4.1. A responsabilidade de cada Prestador de Serviços perante o Fundo, a Classe e demais Prestadores de Serviços é, portanto, individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme previsto na regulamentação em vigor, neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo.

5.4.2. Cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços.

5.4.3. Os custos com a contratação dos demais Prestadores de Serviços que não constituírem Encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo Prestador de Serviço Essencial que os tiver contratado.

5.5. Renúncia, destituição e descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial. Os Prestadores de Serviços Essenciais serão substituídos pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos casos de: **(i)** descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; **(ii)** renúncia; ou **(iii)** destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.5.1. Nas hipóteses de descredenciamento e renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, ficará a Instituição Administradora obrigada a: **(i)** convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto; e **(ii)** permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, nas matrículas referentes aos Ativos integrantes da Carteira, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, a ata da Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses Ativos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de registro de títulos e documentos. Na hipótese de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial que tiver renunciado às suas funções deverá permanecer no exercício delas até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua renúncia. Caso o Prestador de Serviço Essencial renunciante não seja substituído no prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, devendo a Instituição Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Instituição Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

5.5.2. Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos da Carteira.

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

5.5.4. Após a averbação referida no Item 5.5.1, inciso (ii), deste Regulamento, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.5.5. Nas hipóteses referidas neste Item 5.5, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual a nova Instituição Administradora for eleita, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos da Carteira.

5.5.6. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

5.5.7. Na hipótese de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a CVM pode nomear Instituição Administradora ou Instituição Gestora temporárias, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Item 5.5.1 deste Regulamento.

5.5.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, devendo a Instituição Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Instituição Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

5.5.9. Se os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, não elegerem nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

5.5.10. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos artigos 34 e 35 da Resolução CVM 175.

5.6. Obrigações da Instituição Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou neste Regulamento, compete à Instituição Administradora:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

- (ii)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iii)** solicitar a abertura e movimentação de contas bancárias;
- (iv)** representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (v)** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, mediante prévia e expressa recomendação da Instituição Gestora;
- (vi)** elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;
- (vii)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (viii)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos imobiliários:
 - (a)** não integram o patrimônio da Instituição Administradora;
 - (b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
 - (c)** não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

- (e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (ix)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

 - (a)** a documentação relativa aos imóveis, aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
 - (b)** caso aplicável, os relatórios dos Representantes dos Cotistas, dos profissionais ou de empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
 - (c)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (d)** os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (f)** o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e do Consultor de Investimento;
- (x)** 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;
- (xi)** administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (xii)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

- (xiii)** transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administradora do Fundo;
- (xiv)** fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: **(a)** exemplar deste Regulamento; e **(b)** documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha que arcar;
- (xv)** divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;
- (xvi)** zelar para que a violação do disposto no inciso (xv) acima não possa ocorrer por meio de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (xvii)** observar as disposições constantes deste Regulamento e de prospectos relativos a eventuais distribuições públicas de Cotas, caso utilizados, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas;
- (xviii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xix)** no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (viii) acima até o término do procedimento;
- (xx)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

- (xxi)** fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem os Ativos Alvo;
- (xxii)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas por este Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxiii)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os Prestadores de Serviços; e
- (xxiv)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

5.7. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (i)** formador de mercado;
- (ii)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (iii)** empresas de consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos Alvo e Ativos de Investimento da Carteira;
- (iv)** empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos de potenciais Ativos Alvo e Ativos de Investimento do Fundo;
- (v)** empresa de auditoria independente registrada na CVM;

- (vi) empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- (vii) empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos Alvo;
- (viii) seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos Alvo e dos Ativos de Investimento;
- (ix) serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos Alvo e Ativos de Investimento e/ou para proteger os interesses do Fundo; e
- (x) instituição autorizada pela CVM para distribuir as Cotas.

5.7.1. Os serviços mencionados nos incisos (i), (iii), (iv), (vii), (viii), (ix) e (x) acima são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos incisos (ii), (v) e (vi) acima são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Instituição Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de Prestadores de Serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Instituição Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

5.7.2. A Instituição 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 ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

5.7.3. A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

5.8. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Instituição Administradora:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e
- (iii) escrituração de Cotas.

5.9. A Instituição Administradora manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo, dos Ativos de Investimento e dos demais projetos imobiliários do Fundo, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos Alvo ou Ativos de Investimento do Fundo, ou poderá contratar tais serviços externamente, desde que arque com os respectivos custos.

5.10. Obrigações da Instituição Gestora. A Instituição Gestora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da Carteira, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Investimento, bem como auxílio e recomendação à Instituição Administradora no tocante aos imóveis que venham a integrar e que integram a Carteira, conforme disposto neste Regulamento.

5.10.1. Nos termos do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175, inclui-se entre as obrigações da Instituição Gestora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, conforme aplicável, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para os Ativos Alvo;
- (ii) classificação de risco das Cotas por agência de classificação de risco de crédito; e
- (iii) cogestão da Carteira.

5.10.2. A Instituição Gestora e a Instituição Administradora podem prestar o serviço de que trata o inciso 5.10.1(i) do Item 5.10.1 deste Regulamento, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

5.10.3. Os serviços de que tratam os incisos 5.10.1(ii) e 5.10.1(iii) do Item 5.10.1 deste Regulamento somente são de contratação obrigatória pela Instituição Gestora caso assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

5.10.4. A Instituição Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias e reuniões dos veículos dos quais o Fundo participa (“Política de Exercício de Direito de Voto”), que: **(i)** disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela Instituição Gestora em assembleias e reuniões; e **(ii)** orienta as decisões da Instituição Gestora em assembleias e reuniões de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

5.10.5. A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível, em sua versão integral e atualizada, na página na rede mundial de computadores da Instituição Gestora (<https://tivio.com/>).

5.11. A Instituição Administradora e/ou a Instituição Gestora, conforme o caso, deverão consultar os Cotistas para a prática dos seguintes atos:

- (i)** rescisão ou não renovação, bem como a cessão ou transferência para terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo Fundo;
- (ii)** venda, permuta ou qualquer outra forma alienação, no todo ou em parte, qualquer Ativo Alvo ou Ativo de Investimento integrante do patrimônio do Fundo; e
- (iii)** locação ou arrendamento dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.

5.12. Ainda, a Instituição Administradora é diretamente responsável, civil e administrativamente, pelos prejuízos resultantes de seus atos dolosos ou culposos e

pelos que infringirem normas legais, regulamentares ou estatutárias, sem prejuízo de eventual responsabilidade penal e da responsabilidade subsidiária da pessoa jurídica de direito privado que a contratou ou a supervisionou de modo inadequado.

5.13. Os poderes constantes deste Capítulo 5 são outorgados à Instituição Administradora e à Instituição Gestora pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição que encaminhar à Instituição Administradora por ocasião da subscrição de Cotas.

Obrigações do Consultor Imobiliário. Caso venha a ser contratado pela Instituição Administradora, ao Consultor Imobiliário caberá, sem prejuízo de eventuais outras atribuições que sejam detalhadas no contrato de consultoria imobiliária, dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Alvo integrantes da Carteira ou que possam vir a integrá-la.

CAPÍTULO 6 FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

6.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações, arrendamentos, venda ou permuta dos Ativos Alvo.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores obtidos com a locação, arrendamento ou exploração imobiliária dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos com a venda dos Ativos Alvo ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

6.4. Riscos de o Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da Carteira, e, aos fatores de risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

6.5. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos Ativos. Apesar de o Fundo ter sua Carteira composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou

ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais Ativos.

6.6. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: **(i)** que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e **(ii)** alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.7. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

6.8. Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC.

6.9. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que compõem a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

6.10. Risco de potencial conflito de interesses. Os Prestadores de Serviços Essenciais e determinadas contraparte do Fundo podem, eventualmente, possuir relevante vinculação societária, acarretando hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações como, exemplificativamente: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de Ativos

Alvo de propriedade da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou de Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Instituição Gestora ou Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; e **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Alvo de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou de Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

6.11. Risco de distorções nos valores de locação dos Ativos Alvo. O Fundo pode adquirir Ativos Alvo de eventual locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao mesmo locatário ou suas respectivas partes relacionadas, mediante a celebração de contratos de locação. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo será acordado entre a Instituição Gestora e o locatário, como condição para sua aquisição pelo Fundo, o valor da respectiva locação pode não estar sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação, não sendo possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

6.12. Risco quanto às receitas de locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

- (i)** quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo 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 do Fundo;
- (ii)** quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo 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 8.245, “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 do Fundo 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 do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e,
- (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 do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

6.13. Risco de depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

6.14. Risco de imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

6.15. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.16. Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

6.17. Risco da construtora. A construtora dos projetos investidos pela Fundo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados aos seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar impacto negativo nos resultados da Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

6.18. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos

Imóveis. Não obstante este Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

6.19. Risco de custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

6.20. Risco de descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pela Instituição Gestora ou pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

6.21. Risco de concentração da Carteira. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

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

A Lei 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor,

incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a Lei 9.779, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei 11.033, alterado pela Lei 14.130, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o artigo 3º, § 1º, da Lei 11.033, alterado pela Lei 14.754, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe que: **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei 9.779, que sejam titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iv)** não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. De acordo com o artigo 2º, da Lei 9.779, considera-se pessoa física ligada ao Cotista: **(i)** os seus parentes até segundo grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei 9.779, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação os rendimentos auferidos por FII que atendem a determinados requisitos a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos do § 1º do artigo 16-A da Lei 8.668, incluído pela Lei 12.024. Eventuais alterações na legislação tributária,

eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

6.23. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e 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 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 FII. 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 rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.24. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do Valor de Mercado para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

6.25. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

6.27. Riscos relacionados aos demais processos judiciais. Apesar de o Fundo e a Instituição Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

6.28. Riscos de crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos

Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos clientes dos empreendimentos imobiliários indiretamente desenvolvidos pelo Fundo e/ou dos locatários das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

Eventos que afetem as condições financeiras de tais clientes ou locatários, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo.

Por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse imóvel ou pela sua nova locação, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos contratos de locação relativos aos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Investimento poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

6.29. Risco imobiliário. Os imóveis podem ser desvalorizados em decorrência de: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; **(ii)** mudança de zoneamento ou fatores regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e **(vi)** a

expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.30. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras nos imóveis. O atraso ou a não conclusão das obras nos imóveis pode ser causado por diversos fatores exógenos ao Fundo, inclusive fatores climáticos, o que poderá afetar, por consequência, os prazos, termos e condições estimados para a exploração comercial de tais imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas. Dentre tais fatores, ressalta-se o de contratação de terceiros (incorporadores, construtores e outros profissionais que se façam necessários) para execução das obras, que no decorrer do prazo poderão enfrentar problemas financeiros, societários, operacionais e/ou de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem igualmente causar a interrupção e/ou atraso das obras, bem como o aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos e condições previamente acordados, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

6.31. Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos empreendimentos imobiliários e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos imóveis. A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento de Ativos Alvo pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados. Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de um Ativos Alvo que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, serão regularmente obtidas e/ou mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Alvo e para o Fundo, notadamente: **(i)** a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização

em caso de eventual sinistro; **(ii)** a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o impedimento à utilização e ocupação dos empreendimentos.

6.32. Risco de formalização e registro dos instrumentos contratuais referentes aos direitos reais imobiliários. A aquisição definitiva de direitos reais imobiliários pelo Fundo está condicionada ao registro dos respectivos títulos aquisitivos perante os Cartórios de Registros de Imóveis competentes. Assim, a existência de ônus reais sobre os imóveis a que tais direitos reais se referem poderá ensejar dificuldades ou até recusa por parte dos órgãos responsáveis pelo registro dos instrumentos que formalizam os eventuais direitos reais a que o Fundo faz jus, podendo trazer riscos à estrutura do Fundo e sua rentabilidade.

6.33. Risco da alta competitividade no setor de *shopping centers* 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 e atratividade. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* tem 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.

6.34. Risco da administração dos Ativos por terceiros. O Fundo poderá deter participação em Ativos imobiliários, como *shopping centers* e estacionamentos de *shopping centers*, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de

tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Instituição 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 do Fundo.

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

6.36. Risco de condições econômicas adversas regionais. As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente

diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros: **(i)** criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; **(ii)** da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica; **(iii)** períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários; **(iv)** eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Alvo; e **(v)** percepções negativas pelos locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos locatários.

6.37. Risco de baixa liquidez de alguns Ativos. O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, LIG, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda desses Ativos da Carteira, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

6.38. Risco de Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Instituição Administradora também não responde pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

6.39. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos financeiros da Carteira, mudanças impostas aos Ativos financeiros da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

CAPÍTULO 7 PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. Compete aos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre a amortização de capital do Fundo, o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes.

7.2.1. Não existem amortizações programadas para as Cotas.

7.3. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

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

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3 deste Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, a Instituição Gestora e quaisquer outros Prestadores de Serviços de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora.

7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição 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 Instituição Administradora do respectivo processo.

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.7. Após a partilha do Patrimônio Líquido, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i)** no prazo de 15 (quinze) dias, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, se for o caso, e o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas; e,
- (ii)** no prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

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

CAPÍTULO 8 EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

8.1.1. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, apurados, ambos, no encerramento do dia.

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

8.1.3. Cada Cota terá direito a um voto na Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas devem votar sempre no interesse do Fundo.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(i)** a Instituição Administradora e a Instituição Gestora; **(ii)** as partes relacionadas, os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Instituição Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Instituição Administradora e à Instituição Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os Prestadores de Serviços, suas partes relacionadas, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1 deste Regulamento quando: **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi); **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o dispõe o artigo 19 do Anexo Normativo IIII da Resolução CVM 175.

8.1.4. Os Cotistas não:

- (i) poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos da Carteira, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. As Cotas de cada emissão serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.

8.1.6. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.7. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

8.1.8. A Instituição Administradora fica autorizada a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à contratação do Escriturador e de efetivar o registro do subscritor e adquirente das Cotas, assim como o depósito das Cotas junto ao Escriturador.

8.1.9. A Instituição Administradora deverá manter nos registros de Cotistas e de transferência de Cotas as anotações cabíveis relativas a 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.

8.2. Responsabilidade dos Cotistas. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.

8.3. Regime de insolvência. Os seguintes eventos obrigarão a Instituição Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;

- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos da Carteira 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 da Carteira; 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.

8.3.1. Caso a Instituição Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas no artigo 122 e seguintes da Resolução CVM 175.

8.4. Subscrição de Cotas. A subscrição de Cotas no âmbito de novas emissões será efetuada mediante a assinatura de boletim de subscrição ou documento de aceitação, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas. Deverá ser disponibilizado ao Cotista uma via da documentação, a título de comprovante.

8.4.1. O prazo máximo para a distribuição pública das Cotas de cada emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da divulgação do anúncio de início da referida oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

8.4.2. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão, a ser disponibilizado pela Instituição Gestora, no qual o Cotista indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora sobre a alteração de seus dados cadastrais.

8.4.3. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste

Regulamento. Contudo, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio qualquer Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779.

8.5. Integralização de Cotas. A integralização das Cotas se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos boletins de subscrição, não havendo chamadas de capital por parte da Instituição Administradora.

8.5.1. As Cotas poderão ser integralizadas no mesmo Dia Útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor à Instituição Administradora, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do Fundo, conforme especificado no respectivo boletim de subscrição. Admite-se a integralização de Cotas por meio da entrega de bens e direitos aderentes à Política de Investimento, ficando dispensada, nesses casos, a apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.5.2. 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 emissão de fundos de investimento e/ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender às necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste item será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

8.5.3. No caso de integralização total ou parcial ou por meio da entrega de bens e direitos e, caso o Fundo já esteja em funcionamento, a Instituição Administradora deverá submeter ^a matéria à deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Instituição Administradora, se for o caso, proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo. A integralização prevista neste item será realizada durante o prazo de

duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

8.5.4. No caso de integralização em Ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização prevista neste Item 8.5.4 será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

8.5.5. No caso de integralização em participações societárias, uma vez que o Fundo é destinado a Investidores Profissionais, os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, deverão aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. A integralização prevista neste Item 8.5.5 será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

8.5.6. As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados até as 15:00 (quinze horas) do referido dia.

8.5.7. Nas emissões de Cotas com integralização prevista conforme cronograma, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e/ou do compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668, tal Cotista:

- (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: **(a)** juros de 1% (um por cento) ao mês; e **(b)** multa de 2% (dois por cento); e
- (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas.

8.5.7.1. Verificada a mora do Cotista, poderá, ainda, a Instituição Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei 8.668,

promover em face do Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente será revertido ao Fundo e destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo ou dos Ativos de Investimento adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

8.6. Novas emissões de Cotas. A emissão de novas Cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, em sede de Assembleia Geral de Cotistas, os quais deliberarão sobre as características da emissão, incluindo, sem limitação, forma de colocação, público alvo, quantidade de Cotas a serem emitidas, preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e possibilidade de sua divisão em séries, bem como forma e prazo para integralização.

8.6.1. Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

8.6.2. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

8.6.3. Todas as Cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pela Instituição Administradora ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Resolução CVM 160.

8.6.4. As Cotas poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Instituição Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos Cotistas.

8.6.5. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os Cotistas poderão negociá-las secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as Cotas estiverem

habilitadas a negociação. É permitida a negociação das Cotas fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses:

- (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária; ou
- (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo venda ou cessão das Cotas.

8.6.5.1. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor é Investidor Profissional, previamente à realização da operação de negociação relativa às Cotas no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as Cotas sejam admitidas à negociação. A distribuição primária e a negociação de Cotas no mercado secundário devem respeitar, ainda, as regras de cada oferta.

8.6.6. Em qualquer das hipóteses previstas no Item 8.6.5 deste Regulamento, a efetiva transferência das Cotas estará sujeita à aprovação da Instituição Administradora ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das Cotas, inclusão quanto à averiguação de estar de acordo com as normas de “*Know Your Customer*” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central. A Instituição Administradora, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das Cotas para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que a Instituição Administradora ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o Cotista poderá sofrer.

8.6.7. Os recursos das emissões de Cotas serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo e Ativos de Investimento, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do Fundo.

8.7. Primeira Emissão. A primeira emissão de Cotas (“Primeira Emissão”) foi composta por 1.030.000 (um milhão e trinta mil) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando o montante de R\$ 103.000.000,00 (cento e três milhões de reais).

8.7.1. Não foi admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão. Para futuras emissões, a distribuição parcial das Cotas poderá ser admitida, desde que devidamente aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas ao deliberarem sobre a respectiva emissão, devendo ainda ser previsto, para tais casos, o cancelamento de eventual saldo não colocado findo o período de distribuição.

8.7.2. Ao término da subscrição de Cotas objeto da Primeira Emissão, o patrimônio do Fundo será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

CAPÍTULO 9 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente aos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações contábeis da Classe e do Fundo;
- (ii)** a alteração deste Regulamento, ressalvado do disposto na regulamentação aplicável;
- (iii)** a destituição e/ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e escolha do(s) seu(s) substituto(s);
- (iv)** a emissão de novas Cotas;
- (v)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, e a transformação do Fundo;
- (vi)** a dissolução e a liquidação do Fundo ou da Classe, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

- (vii)** a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii)** a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos usados na integralização de Cotas, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, conforme o caso;
- (ix)** a eleição e a destituição dos Representantes dos Cotistas, a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** a alteração do prazo de duração do Fundo e/ou das Cotas;
- (xi)** a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xii)** a alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance, se houver;
- (xiii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e
- (xiv)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe e do Fundo em até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo o relatório do Auditor Independente. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do Auditor Independente.

9.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares expressas da CVM de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas devidas a Prestadores de Serviços.

9.1.2.1. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas em prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, e aquela referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de carta ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista, com antecedência de, no mínimo: **(i)** 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

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

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

9.3. Ordem do dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, sendo vedada a utilização da rubrica “assuntos gerais”.

9.3.1. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.3.2. O pedido de que trata o Item 9.3.1 deste Regulamento 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 de Cotistas ordinária.

9.3.3. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Item 9.3.1 deste Regulamento, a Instituição Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Item 9.3.2 deste Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes, conforme previsto no Item 9.3.5 deste Regulamento.

9.3.4. O percentual de que trata o Item 9.3.1 deste Regulamento deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.3.5. A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação ou nos termos do Item 9.3.3 deste Regulamento, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

9.3.5.2. Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Item 9.3.5 deste Regulamento incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.3.5.3. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o Item 9.3.5 deste Regulamento devem incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

9.4. Consulta formal. Sem prejuízo ao disposto neste Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a substituição da Assembleia Geral de Cotistas por processo de consulta, formalizada por carta e/ou correio eletrônico dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de, no mínimo, 10 (dez) dias (em caso de consulta por meio eletrônico) ou 15 (quinze) dias (em caso de consulta por meio físico), devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, os quais serão disponibilizados pela Instituição Administradora nos termos do Item 9.3 deste Regulamento e das suas alíneas.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora ou empresa por ela indicada, de correspondência física ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Será considerado consultado o Cotista para o qual for enviado o correio eletrônico.

9.4.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.4.2 deste Regulamento.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

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

9.6. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes (exceto se disposto de forma diversa neste Regulamento), cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

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

9.7.1. As deliberações referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Item 9.1 deste Regulamento estarão sujeitas a aprovação pelo seguinte quórum qualificado:

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

9.7.2. Os percentuais de que trata o Item 9.7.1 deste Regulamento deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicado no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo a Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.8. Representantes dos Cotistas. A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um Representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas com remuneração e limites de despesas a serem definidos pelos Cotistas por meio da Assembleia Geral de Cotistas no âmbito da qual ocorrer a eleição.

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

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

9.8.2. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, permitida a reeleição.

9.8.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

9.8.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i)** ser Cotista;
- (ii)** não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

9.8.5. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar a Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.8.6. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i)** fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii)** denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;

- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
 - (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

9.8.7. A Instituição 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 contábeis e o formulário de que trata a alínea 9.8.6(vi)(d) do inciso 9.8.6(vi) do Item 9.8.6 deste Regulamento.

9.8.8. O Representante dos Cotistas pode solicitar a Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.8.9. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados a Instituição Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea 9.8.6(vi)(d) do inciso 9.8.6(vi) do Item 9.8.6 deste Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

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

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

9.8.12. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO 10 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de Administração e controladoria, uma Taxa de Administração ("Taxa de Administração") de 0,07% (sete milésimos por cento) ao ano, respeitando o mínimo mensal de **R\$ 12.000,00** (doze mil reais) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

10.1.1. A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Prestadores de Serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.1.3. A Instituição Administradora poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

10.2. Taxa de Gestão. A Instituição Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") de 0,20% (vinte centésimos por cento)

ao ano, respeitando o mínimo mensal de **R\$ 24.000,00** (vinte e quatro mil reais) incidente sobre o Patrimônio Líquido, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

10.2.1. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.2.2. A Instituição Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Prestadores de Serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

10.2.3. A Instituição Gestora poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Gestão, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

10.3.

10.4. Taxa de Custódia. A taxa de custódia anual a ser cobrada do FUNDO corresponderá a 0,03 % a.a. (três milésimos por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO, calculada na base de 1/252 (um duzentos e cinquenta avos) que será provisionada por dia útil e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

10.5. Taxa Máxima de Distribuição. Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua ao Fundo, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto n.º 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

10.6. Taxa de Performance. Não haverá a cobrança de taxa de performance ("Taxa de Performance").

10.7. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e Taxa de Custódia não incluem os demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados diretamente do patrimônio do Fundo.

10.8. O valor mensal mínimo previsto no Item 10.1 e Item 10.2 deste Regulamento será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA ou do índice que venha a substituí-lo.

CAPÍTULO 11 ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Sem prejuízo do disposto no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i)** Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance (se houver);
- (ii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (iv)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (v)** despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (vi)** despesas com distribuição primária de Cotas e admissão das Cotas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vii)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (viii)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- (ix)** despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (x)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta, se for o caso;
- (xi)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, bem como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores de Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (xii)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da Carteira;
- (xiii)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xiv)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- (xv)** taxa máxima de distribuição;
- (xvi)** despesas relacionadas ao serviços de: **(a)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e/ou avaliação dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira; **(b)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros

selecionados dos Ativos Alvo para fins de monitoramento; e **(c)** formador de mercado;

(xvii) taxa máxima de custódia;

(xviii) gastos decorrentes de avaliações dos Ativos que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução CVM 175;

(xix) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

(xx) honorários e despesas relacionadas às atividades dos Representantes dos Cotistas.

11.2. Outras despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, quando constituídos por iniciativa daquele Prestador de Serviço Essencial.

CAPÍTULO 12 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Envio de informações aos Cotistas. A Instituição Administradora informará aos titulares 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.

12.1.1. A publicação das informações referidas neste Capítulo 12 deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores (<https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm>) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.2. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos Ativos da Carteira deve ser: **(i)** comunicado a todos os Cotistas; **(ii)** informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação; **(iii)** divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iv)** mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao

menos enquanto uma oferta pública de Cotas estiver em curso, do distribuidor das Cotas na rede mundial de computadores.

12.2.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado à Instituição Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

12.3. Os Prestadores de Serviço Essenciais devem manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, pelos quais sejam responsáveis, exigidos pela Resolução CVM 175 e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

12.4. Informações eventuais. A Instituição Administradora enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos Representantes dos Cotistas, dentre outros.

12.5. Informações periódicas. A Instituição Administradora também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm>), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tais como Relatórios da Instituição Administradora, Informe Anual do Fundo, demonstrações contábeis e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

- (i) mensalmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês: **(a)** valor do Patrimônio Líquido, valor patrimonial das Cotas e rentabilidade do período; e **(b)** valor dos investimentos do Fundo,

incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio;

- (ii) trimestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras relativas aos Ativos imobiliários integrantes da Carteira, se houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados;
- (iii) em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses em face da administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) em até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre do exercício: **(a)** as demonstrações dos fluxos de caixa do período; e **(b)** o relatório da Instituição Administradora, na forma indicada no item 12.7 abaixo;
- (v) anualmente, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras; **(b)** o relatório da Instituição Administradora, na forma indicada no item 12.7 abaixo; e **(c)** o parecer do Auditor Independente; e,
- (vi) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata das Assembleias Gerais de Cotistas.

12.5.2. A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação das informações periódicas e eventuais, enviar tais informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

12.6. Formas de envio. Após a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias

Gerais de Cotistas, manifestação sobre a sua decisão de resgate de Cotas e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

12.6.1. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e a CVM.

12.7. Relatório da Instituição Administradora. O relatório da Instituição Administradora deve conter, no mínimo:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (c) o valor de mercado dos Ativos integrantes da Carteira, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

- (vii) a relação dos Encargos do Fundo debitados do Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

CAPÍTULO 13 CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Instituição Gestora ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses, sem prejuízo de qualquer outra não mencionada abaixo:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Instituição Gestora, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Instituição Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial do Fundo; e

- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

13.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (i) e (ii) acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Instituição Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO 14 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações contábeis. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. As demonstrações contábeis do

Fundo serão auditadas pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis devem observar as regras específicas editadas pela CVM aplicáveis aos FII.

14.2.2. As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente. Caso o Fundo possua Cotista que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas, as demonstrações contábeis poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com os *Generally Accepted Accounting Principles*, estabelecidos pela *Financial Accounting Standards Board*, desde que referidos Cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

14.2.3. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, da documentação e veracidade dos direitos reais que o Fundo venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais.

CAPÍTULO 15 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido será calculado diariamente somando-se o valor de todos os Ativos da Carteira e subtraindo-se todos os diferimentos, despesas e provisões do Fundo, inclusive provisões referentes à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

15.2. As demonstrações contábeis do Fundo e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo devem contemplar:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, receitas auferidas e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: **(a)** conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; **(b)** as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e **(c)** anualmente o valor de mercado dos Ativos da Carteira, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) a relação dos Encargos do Fundo debitados do Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

15.3. Provisãoamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.4. Reserva de contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei 8.245, a saber: **(a)** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; **(b)** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; **(c)** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio; **(d)** indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior

ao início da locação; **(e)** instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; **(f)** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e **(g)** constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de emissão de fundos de aplicação financeira, cotas de emissão de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

15.4.1. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos Ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, será realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pela Instituição Administradora.

CAPÍTULO 16 POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados apurados no exercício findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente, conforme dispõe o inciso 9.1(i) do Item 9.1 e o Item 9.1.1 deste Regulamento, deliberará sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Instituição Administradora.

16.1.1. O Fundo 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 balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. A distribuição de rendimentos será realizada mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título antecipação da distribuição dos rendimentos do respectivo semestre, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho.

16.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 16.1.1 deste Regulamento os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

16.1.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

CAPÍTULO 17 VEDAÇÕES

17.1. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i)** receber depósito em sua conta corrente;
- (ii)** conceder crédito sob qualquer modalidade, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii)** contrair ou efetuar empréstimo, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3, da parte geral da Resolução CVM 175 ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo de investimento;
- (iv)** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v)** vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (vi)** prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vii)** realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos FII, conforme regulamentação da CVM;
- (viii)** praticar qualquer ato de liberalidade;
- (ix)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (x)** aplicar recursos do Fundo na aquisição de Cotas;

- (xi)** realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(a)** o Fundo e a Instituição Administradora, a Instituição Gestora e o Consultor Imobiliário; **(b)** o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; **(c)** o Fundo e o Representante dos Cotistas; e **(d)** o Fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xiv)** 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;
- (xv)** realizar operações com derivativos; e
- (xvi)** agir de forma contrária à deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente.

17.1.1. A vedação do inciso (xiii) do Item 17.1 deste Regulamento não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

17.1.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

- (i)** receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo,

aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas; e
- (iii) adquirir Cotas para o seu patrimônio próprio.

CAPÍTULO 18 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para isenção fiscal. A Lei 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. Este Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso (i) do Item 18.1 deste Regulamento, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso III combinado com o § 1º do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o benefício de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, é concedido desde observados os seguintes requisitos:

- (i) o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou

cuja Cota lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

- (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (iv) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma do artigo 2º da Lei 9.779, sejam titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas ou cuja Cota lhes derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos 18.1.2(i), 18.1.2(ii) e 18.1.2(iv) do Item 18.1.2 deste Regulamento; já quanto ao inciso 18.1.2(iii) do mesmo Item 18.1.2, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação na forma prevista no Item 18.2.1 deste Regulamento.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

18.2. O Escriturador realizará o controle da emissão das Cotas e, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Item 18.1.2 deste Regulamento, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

18.2.1. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, ou tributação exclusiva, nos demais casos.

CAPÍTULO 19 DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação aplicável. Este Regulamento é regido de acordo com a Resolução CVM 175 e as demais normas aplicáveis.

19.2. Prazos. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do Fundo, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

19.3. Foro. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda deste Regulamento, respeitada a pertinência de que trata o artigo 63, § 1º, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.