

REGULAMENTO DO SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 27.771.547/0001-47

DO FUNDO

Artigo 1 – O SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, regido pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei n.º 8.668/93”), pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), por este Regulamento e seu(s) suplemento(s), se houver (doravante denominado simplesmente como “Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo – O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 14.820, de 8 de janeiro de 2016 (“Administrador”), e terá sua carteira de valores mobiliários gerida pela **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.157.028/0001-49 (“Gestor”).

Parágrafo Terceiro – Para fins das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), o Fundo é classificado como FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva – Logística.

Parágrafo Quarto – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores.

DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2 – O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimentos do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários, observado que quando da subscrição de Cotas no âmbito de uma oferta pública com esforços restritos realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476”), os investidores deverão se enquadrar no conceito de investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

Os investidores que detiverem cotas do Fundo ("Cotas") serão denominados, para os fins deste regulamento, como "Cotistas".

DO OBJETO

Artigo 3 – O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento dos Cotistas por meio de investimentos nos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução CVM 472, observado que o Fundo deverá investir direta ou indiretamente, através da SJ AU LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.316.272/0001-78 ("Sociedade Investida"), em empreendimento imobiliário para fins comerciais, voltado para operações logísticas e industriais, que será coordenado pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.785.320/0001-43 ("Construtora").

Parágrafo Primeiro – O Fundo terá, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, participação de 75% (setenta e cinco por cento) no empreendimento imobiliário acima referido, o qual será desenvolvido mediante a aquisição e incorporação de imóveis situados na Av. Taboão, 899, Bairro do Taboão, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo ("Imóveis"), para ser posteriormente comercializado, locado, arrendado e/ou ter seu direito de superfície explorado, inclusive os respectivos bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo ("Empreendimento Imobiliário" ou "Projeto").

Parágrafo Segundo - O Fundo e/ou a Sociedade Investida poderão participar de operações de securitização, e/ou de outras operações financeiras, mediante a utilização de recebíveis oriundos dos Imóveis e/ou do Empreendimento Imobiliário que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, seja por meio da alienação e/ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento do Empreendimento Imobiliário que comporão seu patrimônio, ou utilizando tais recebíveis como garantia, desde que os contratos (i) sejam formalizados pelo Administrador, representando o Fundo, e (ii) as taxas incidentes sobre tais operações sejam de mercado e contratadas em linha com as exigidas para operações dessa natureza, sendo certo que, para tanto, deverão ser cotadas ao menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha. É vedada a realização de operações tendo como contraparte o Gestor ou pessoas a eles ligadas.

Parágrafo Terceiro – Os recursos das emissões de Cotas do Fundo serão destinados prioritariamente para (i) a aquisição e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis (sendo a Sociedade Investida, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis, quando denominados em conjunto, os "Ativos"), observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e (ii) ao investimento em Ativos de Liquidez (abaixo mencionado) para arcar com as despesas do Fundo e/ou gestão de caixa compatível com as necessidades de liquidez do Fundo.

Parágrafo Quarto – O Fundo, por meio de seu Gestor, poderá, mediante utilização de recursos remanescentes do seu patrimônio que, temporariamente, não estiverem investidos em Ativos, adquirir os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) com liquidez diária, regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, constituídos sob a forma de condomínio aberto, administrados por Instituições Autorizadas; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Autorizadas; (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais tendo como contrapartes

Instituições Autorizadas; e (vi) ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472 (em conjunto, os "Ativos de Liquidez"). São "Instituições Autorizadas" para os fins deste Regulamento: (i) Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Caixa Econômica Federal; (iv) Banco do Brasil S.A.; (v) Banco Santander (Brasil) S.A.; (vi) Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.; e (vii) Banco BTG Pactual S.A. É vedada a aquisição pelo Fundo de quaisquer Ativos de Liquidez de emissão do Administrador ou Gestor ou a realização de operações com Ativos de Liquidez tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas.

Parágrafo Quinto – Caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do Projeto.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4 – Os recursos do Fundo serão aplicados, direta ou indiretamente, nos Ativos, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, (i) auferir receitas por meio da aquisição, desenvolvimento do Projeto e posterior locação, arrendamento e/ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganho de capital com a venda dos Imóveis ou direitos a eles relativos, em curto prazo; bem como (ii) auferir rendimentos advindos dos Ativos de Liquidez, conforme indicação do Gestor e observada a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade sobre os investimentos realizados.

Parágrafo Primeiro – O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas do Fundo ("Assembleia Geral"), observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Administrador e pelo Gestor.

Parágrafo Terceiro – É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, hipótese esta que se dará mediante prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Parágrafo Quarto – Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste capítulo, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira, conforme aplicável. Eventos extraordinários de qualquer natureza, inclusive, mas não limitados, àqueles de caráter político, econômico ou financeiro que impliquem condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo, poderão importar perdas representativas ao patrimônio do Fundo, inclusive perda total, ou ainda a ocorrência de Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quinto – Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os

Cotistas estão sujeitos, conforme descritos neste Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do coordenador líder de ofertas de Cotas do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Assim, os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, avaliar os fatores de risco relacionados ao investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos neste Regulamento.

Parágrafo Sexto – As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos ativos integrantes da carteira, serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de rendimentos e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Critérios de Elegibilidade para aquisição dos Imóveis

Artigo 5 - O investimento do Fundo na Sociedade Investida deve observar as seguintes condições:

(i) a Sociedade Investida deve estar devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, e seu único propósito deve se enquadrar entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;

(ii) a Sociedade Investida deve ser controlada, direta ou indiretamente, pelo Fundo, que deverá deter, no mínimo, 100% (cem por cento) das suas ações;

(iii) a Sociedade Investida deve ter como objeto social o investimento no Empreendimento Imobiliário; e

(iv) a Sociedade Investida deve celebrar todos os documentos necessários e adotar todos os procedimentos a fim de assegurar ao Gestor a definição da política estratégica e gestão da Sociedade Investida, incluindo, mas não se limitando a, acordos de investimento e acordos de acionistas.

Parágrafo Primeiro – O investimento direto ou indireto pelo Fundo, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário deve observar as seguintes condições, antes ou no decorrer do investimento, conforme o caso ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) o Fundo, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, deve celebrar contrato de construção pelo regime de administração com preço máximo garantido a ser contratado pela Construtora, devendo o contrato ser negociado de boa fé e de acordo com o princípio de negociação entre partes independentes e em igualdade (princípio "*arm's length*"), sendo certo que o contrato deverá conter cláusula dispondo que (A) a obra será executada por terceiros habilitados sob exclusiva responsabilidade da Construtora, de acordo com os projetos, cronograma físico e demais documentos técnicos aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário, e (B) na hipótese de contratação pela Construtora de terceiro sob sua responsabilidade para a

construção do Projeto, o contratado ficará responsável por seus próprios funcionários, empregados e subcontratados, não existindo qualquer relação de emprego entre os funcionários do contratado, a Construtora, a Sociedade Investida e o Fundo, isentando-os de qualquer dano, perda ou prejuízo nesse sentido;

(ii) a Construtora deverá apresentar para o Gestor e para o Administrador, Estudo de Viabilidade do Empreendimento Imobiliário o qual deverá conter, no mínimo: (A) a área total e área privativa construída do Empreendimento Imobiliário, (B) o valor investido pela Sociedade Investida na aquisição dos Imóveis, (C) cronograma físico-financeiro estimativo de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, (D) cronograma de desembolsos a ser observado pela Construtora, (E) remuneração a ser paga aos prestadores de serviços que participarão da obra dos Imóveis, (F) previsão dos custos e despesas diretas e indiretas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, sendo que o Gestor e/ou o Administrador não terão ingerência sobre a elaboração, modificação e execução do Projeto, podendo, assim, a Construtora contratar terceiros de sua livre escolha para a prestação de todos os serviços relacionados à construção e incorporação do Empreendimento Imobiliário, bem como efetuar as alterações que eventualmente entenda convenientes nos projetos arquitetônicos e paisagísticos, desde que não resulte em atraso no cronograma estabelecido no respectivo Estudo de Viabilidade e que os custos não ultrapassem o orçamento estimado apresentado;

(iii) o Gestor deverá apresentar ao Administrador estudos e laudos elaborados por empresas especializadas na avaliação de empreendimentos imobiliários que atestem a viabilidade econômica do Projeto, contendo, no mínimo: (A) o valor potencial de locação por m² por Imóvel do Empreendimento Imobiliário, de forma a balizar o valor de mercado das locações pelos futuros locatários, arrendatários e/ou de exploração do direito de superfície por empresa especializada; e (B) a necessidade de investimentos necessários para desenvolvimento e execução do Projeto;

(iv) a Sociedade Investida e/ou o Fundo deverá celebrar com os outros co-proprietários dos Imóveis convenção de condomínio pro-indiviso;

(v) os Imóveis deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis; e

(vi) os Imóveis serão adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas.

Parágrafo Segundo - A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade para aquisição dos Imóveis nos termos deste artigo 5º serão de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação pelo Gestor ao Administrador do atendimento a tais critérios.

Parágrafo Segundo: O Administrador e/ou o Gestor não poderão co-investir com o Fundo na Sociedade Investida.

DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Das Funções e Obrigações do Administrador

Artigo 6 – O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

Parágrafo Primeiro – A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Parágrafo Segundo - A administração do Fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário do Administrador, especialmente indicado para esse fim.

Parágrafo Terceiro - O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo.

Parágrafo Quarto - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no Parágrafo Terceiro acima, mediante deliberação da Assembleia Geral ou desde que previsto neste Regulamento.

Parágrafo Quinto - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “(iv)”, “(v)” e “(vi)” do Parágrafo Terceiro acima serão considerados despesas do Fundo e os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “(i)”, “(ii)”, “(iii)” devem ser arcados pelo Administrador.

Parágrafo Sexto – O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (a) distribuição de Cotas do Fundo;
- (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados da Sociedade Investida para fins de monitoramento; e
- (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas, deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo Sétimo - O Administrador do Fundo 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo Oitavo – O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, pode adiantar quantias para projetos de aquisição, construção e/ou de reforma do Empreendimento Imobiliário, diretamente ou através da Sociedade Investida, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição, execução da obra e/ou da reforma dos Imóveis, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Parágrafo Nono – O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, caso a aquisição se dê de forma direta, o proprietário fiduciário dos Imóveis, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, administrando-os e dispondo deles na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral.

Parágrafo Dez – O Administrador, caso não seja possível a realização direta pelo Gestor em razão do disposto na regulamentação ou por exigência de terceiros, deverá celebrar os negócios jurídicos recomendados pelo Gestor e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo de responsabilidade do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

Artigo 7 – Incluem-se entre as obrigações do Administrador, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

- (i) realizar a alienação, cessão, transferência ou a aquisição, a qualquer título, dos Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do Gestor, respeitada sua discricionariedade para seguir tal orientação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

(ii) se for o caso, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos: **(a)** não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de presença e atas das Assembleias Gerais; **(c)** a documentação relativa aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e **(e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados para prestação de serviços do Fundo;

(iv) conforme a orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que serão arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iii)” acima até o término do procedimento;

(ix) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, e o andamento do Projeto, conforme o caso;

(xiii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xiv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(xv) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

(xvi) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no melhor interesse do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, à sua única e exclusiva discricionariedade, observado o disposto no artigo 13, inciso (xi) abaixo, mediante análise prévia das recomendações, estudos e relatórios desenvolvidos pelo Gestor nos termos deste Regulamento;

(xvii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

(xviii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;

(xix) transigir, em nome do Fundo, conforme orientação do Gestor;

(xx) representar o Fundo, em juízo ou fora dele;

(xxi) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas de emissão do Fundo para negociação em mercado organizado;

(xxii) deliberar, conforme orientação do Gestor, sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do Artigo 35 abaixo;

(xxiii) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo;

(xxiv) realizar, conforme orientação do Gestor, amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento e/ou definidos em Assembleia Geral;

(xxv) contratar a empresa responsável pela elaboração dos laudos de avaliação, conforme orientação do Gestor, bem como tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes dos laudos de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever;

(xxvi) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos deste Regulamento;

(xxvii) caso eleitos, colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo 90

(noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

(xxviii) acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, mediante a análise das informações a serem enviadas pelo Gestor, nos termos deste Regulamento;

(xxix) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor; e

(xxx) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso.

Artigo 9 - O Administrador contratará, anualmente, às expensas do Fundo, empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Artigo 10 - O Fundo somente contratará a empresa de custódia de valores mobiliários caso ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, da Instrução CVM 472, sendo que, no momento de sua constituição, o Fundo estará dispensado da empresa de custódia de valores mobiliários.

Parágrafo Único – Caso seja necessária a contratação de empresa de custódia de valores mobiliários, os custos serão considerados despesas do Fundo e não compõem a taxa de administração do Fundo.

Das Funções e Obrigações do Gestor

Artigo 11 - O Gestor terá poderes expressos nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado com o Fundo ("Contrato de Gestão") para (i) analisar e selecionar os Ativos de Liquidez da carteira de investimentos do Fundo, observada a política de investimento e a legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo; (ii) instruir o Administrador com relação à aquisição e/ou alienação dos Ativos; (iii) gerir a carteira do Fundo, composta pelos Ativos e pelos Ativos de Liquidez, conforme estabelecido na política de investimento do Fundo, ou, quando exigido pela regulamentação, instruir o Administrador nesse sentido, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento; e (iv) instruir os representantes legais da Sociedade Investida na celebração de contratos de locação, arrendamento, ou de exploração do direito de superfície dos Imóveis para terceiros, observado o disposto no artigo 12 abaixo.

Artigo 12 - Os contratos de locação, arrendamento, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis deverão, preferencialmente, transferir aos locatários e/ou arrendatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os espaços comerciais do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, e gás, bem como pelo prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários e/ou arrendatários a atender todas as exigências dos

poderes públicos relativamente ao Empreendimento Imobiliário e/ou aos Imóveis, e pelas benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Artigo 13 - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, incluem-se entre as obrigações do Gestor, além das previstas na Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável, bem como no Contrato de Gestão:

(i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo relacionadas aos Ativos de Liquidez, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo relativas aos Ativos de Liquidez, podendo, inclusive, somente quando outorgado pelo Administrador por meio de instrumento específico para tal fim, assinar em nome do Fundo quaisquer instrumentos que se façam necessários ao atendimento da política de investimento do Fundo em relação aos Ativos de Liquidez;

(ii) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte da carteira do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(iii) identificar, avaliar e acompanhar o Projeto, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, praticando todos os atos necessários para orientar o Administrador e/ou a Sociedade Investida na aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais orientações;

(iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(v) elaborar, em conjunto o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(vii) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e de seus cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente e considerar, para suas recomendações de investimento ou de desinvestimento, o dever fiduciário que compete ao Administrador, apontando quaisquer situações que possam ser configuradas como conflito de interesses;

(viii) gerir os Ativos de Liquidez, segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(ix) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a “lavagem de dinheiro”, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;

(x) atender tempestivamente, no menor prazo possível, às comunicações feitas pelo

Administrador ou por autoridades competentes, caso seja verificado o desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

(xi) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, inclusive nas assembleias da Sociedade Investida, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na Política de Exercício de Direito de Voto do Gestor registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado no sítio do Gestor na rede mundial de computadores (internet) <https://www.framcapital.com/>;

(xii) disponibilizar ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório de acompanhamento dos Ativos de Liquidez do Fundo;

(xiii) empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo exclusivamente com relação aos Ativos de Liquidez;

(xiv) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento, no limite de suas atribuições;

(xv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral, no limite de suas atribuições;

(xvi) acompanhar o desempenho da Sociedade Investida, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis;

(xvii) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento da política de investimento do Fundo;

(xviii) auxiliar o Administrador na elaboração dos formulários eletrônicos exigidos pela Instrução CVM 472;

(xix) fornecer ao Administrador os dados, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram as recomendações de investimento, desinvestimento, gestão e/ou acompanhamento do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, e elaborar todos os documentos sob sua responsabilidade, de acordo com os procedimentos e prazos previstos neste Contrato, neste Regulamento e na legislação em vigor, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que ao Administrador possa vir a ter com relação às recomendações efetuadas, em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da solicitação de esclarecimentos pelo Administrador;

(xx) indicar, recomendar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os prestadores de serviços necessários (i) à análise da viabilidade econômica do Projeto, incluindo, mas não se limitando a, empresas especializadas na avaliação das necessidades de investimentos para desenvolvimento e execução do Projeto e na análise do valor potencial de locação por m² por Imóvel do Empreendimento Imobiliário; e (ii) ao auxílio no cumprimento das atividades de implementação de benfeitorias e reformas, incluindo, mas não se limitando, a Construtora, as empreiteiras, construtoras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis para desenvolvimento do Projeto, sendo certo que, em caso de investimento indireto

pelo Fundo no Projeto, tais profissionais serão contratados diretamente pela Sociedade Investida, mediante orientação do Gestor. Os prestadores de serviços de que trata este inciso (xx) poderão ser pessoas ligadas (conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º da Instrução CVM 472) ao Gestor, desde que sua contratação seja previamente aprovada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;

(xxi) auxiliar e prestar suporte ao Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário, se aplicável;

(xxii) negociar o estatuto social da Sociedade Investida, assim como eventuais alterações necessárias, bem como indicar os diretores estatutários da Sociedade Investida, em observância ao disposto no estatuto social da Sociedade Investida, bem como negociar e instruir ao Administrador a celebração de contratos de compra e venda de ações, acordos de acionistas, acordos de investimento, acordos de confidencialidade e/ou contratos relacionados com a titularidade das ações de emissão da Sociedade Investida, no melhor interesse do Fundo;

(xxiii) negociar os contratos de incorporação e de construção do Projeto, sempre de boa fé e de acordo com o princípio de negociação entre partes independentes e em igualdade (princípio “*arm’s length*”), e firmar, em nome do Fundo, quando outorgado pelo Administrador por meio de instrumento específico para tal fim, ou, conforme o caso, instruir os diretores da Sociedade Investida para que firmem tais contratos, bem como acompanhar e supervisionar as obras de construção, de manutenção e reformas do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis;

(xxiv) participar, quando solicitado pelo Administrador, das Assembleias Gerais do Fundo para esclarecer quaisquer questões dos Cotistas sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados e realizados, elaborando o material de suporte necessário ao exercício do direito de voto, nos termos do artigo 19-A da Instrução CVM 472;

(xxv) reunir-se com o Administrador e/ou com os representantes de Cotistas, quando for instado a prestar quaisquer esclarecimentos sobre as recomendações que realizar;

(xxvi) instruir o Administrador a adiantar quantias para projetos de aquisição, construção e/ou de reforma do Empreendimento Imobiliário, diretamente ou através da Sociedade Investida, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição, execução da obra e/ou da reforma dos Imóveis, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo;

(xxvii) manter registros apropriados a respeito das decisões e estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas;

(xxviii) informar ao Administrador, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, sempre que tomar conhecimento acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo, e assumir, às suas expensas, a defesa dos processos decorrentes das atividades desenvolvidas pelo Gestor, ou, se não for possível, fornecer os subsídios necessários para que o Administrador defenda os interesses do Fundo, nos termos do item (xxix) abaixo;

(xxix) auxiliar o Administrador a responder eventuais questionamentos, processos administrativos sancionadores e demais processos e procedimentos de qualquer natureza que venham a ser realizados e/ou instaurados por Cotistas, representantes de Cotistas e/ou por autoridades competentes, incluindo CVM, ANBIMA e B3, assim como providenciar e apresentar tempestivamente todos os argumentos e documentos necessários à defesa dos interesses do Fundo e do Administrador caso referidos processos tenham relação com as recomendações por ele realizadas;

(xxx) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, obrigando-se a informar previamente ao Administrador acerca de qualquer operação pretendida no âmbito das carteiras do Fundo que possa gerar uma situação de conflito de interesses, potencial ou efetivo, com o Fundo e/ou seus Cotistas;

(xxxi) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;

(xxxii) encaminhar ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente da respectiva assinatura, cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio, nos prazos estabelecidos neste Contrato, de informações adicionais que lhe permitam o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares para com o Fundo;

(xxxiii) manter atualizada junto à ANBIMA e aos Cotistas sua política de voto, devendo, ainda, informar ao Administrador, até o 2º (segundo) Dia Útil de cada mês, as assembleias dos ativos detidos pelo Fundo ocorridas no mês anterior, em conjunto com: (i) o resumo do teor dos votos proferidos; (ii) a justificativa sumária dos votos proferidos; e/ou (iii) as razões sumárias para a sua abstenção ou não comparecimento, conforme o caso;

(xxxiv) comunicar imediatamente o Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos de que tome conhecimento que possam vir a ocasionar provisões ou prejuízos ou que possam impactar o apreçamento de ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xxxv) verificar e validar o atendimento dos Critérios de Elegibilidade para aquisição dos Imóveis, na forma prevista neste Regulamento, devendo comprovar ao Administrador o atendimento a tais critérios;

(xxxvi) cumprir com o mesmo dever de diligência aplicável ao Administrador previsto no artigo 33 da Instrução CVM 472, tendo atendido aos requisitos e adotado todos os procedimentos recomendados pelo Código ANBIMA que sejam aplicáveis ao Gestor; e

(xxxvii) elaborar e enviar ao Administrador, mensalmente, até o 5º Dia Útil de cada mês, para disponibilização aos Cotistas, relatório dos contratos celebrados pelo Fundo e/ou pela Sociedade Investida no mês-calendário anterior relacionados ao Empreendimento Imobiliário e/ou aos Imóveis, incluindo contratos de construção, de incorporação, de adiantamento de recursos, de locação ou arrendamento, de investimento ou desinvestimento no Projeto, distratos, bem como

contratos de compra e venda de ações, acordos de acionistas, acordos de investimento, acordos de confidencialidade e/ou demais contratos relacionados à titularidade das ações de emissão da Sociedade Investida, observada, em qualquer caso, a política de investimento do Fundo.

Política de Voto

Artigo 14 - Fica estabelecido que o Gestor deste Fundo adota Política de Exercício de Direito de Voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor do Fundo em assembleias de sociedades nas quais o Fundo participe, inclusive da Sociedade Investida. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Único – A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo Gestor, cuja cópia é entregue ao cotista no momento de seu ingresso no Fundo, quando da assinatura do boletim de subscrição, está divulgada no sítio do Gestor na rede mundial de computadores (internet) (<https://www.framcapital.com/>).

Das Vedações do Administrador e do Gestor

Artigo 15 – É vedado ao Administrador e ao Gestor praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos fundos de investimento imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- VIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
- IX. aplicar recursos do Fundo no exterior;
- X. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral,

nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e/ou o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

XII. constituir ônus reais sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento e na Instrução CVM 472;

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, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, mediante aprovação prévia em Assembleia Geral;

XVI. negociar ou celebrar contratos que não atendam aos princípios de boa fé e de independência e igualdade entre as partes (*"arm's length"*);

XVII. praticar qualquer ato de liberalidade;

XVIII. exigir quaisquer justificativas para o pedido de procuração, nos termos do artigo 23, parágrafo 4º da Instrução CVM 472;

XIX. cobrar pelo fornecimento de relação de Cotistas; e

XX. condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, observado o disposto na política de investimento do Fundo.

Parágrafo Segundo – O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Terceiro – As disposições previstas no inciso XI do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Quarto – O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, deste Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da política de investimento estabelecida neste Regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 16 – Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo, sem prejuízo das demais disposições e obrigações previstas na regulamentação em vigor, em especial na Instrução CVM nº 472:

- I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não pode ser dado em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser;
 - f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
 - c. A documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - e. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas.
- III. realizar a seleção, alienação, cessão, transferência ou a aquisição a qualquer título dos ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do Gestor, respeitada sua discricionariedade para seguir tal orientação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. 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;
- VII. administrar os recursos do Fundo sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável, conforme orientação do Gestor;
- VIII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo, desde que ultrapassado o limite descrito no artigo 29, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472. Caso não seja ultrapassado tal limite, o Fundo estará dispensado da contratação de serviço de custódia;
- X. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar deste Regulamento do Fundo; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XI. 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 do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- XII. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- XIV. divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XV. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XVI. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XVII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XVIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento;

XIX. enviar ao Gestor cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis, indicando quando entender que a participação do Fundo é necessária e, neste caso, outorgando desde já poderes expressos para que o Gestor possa representar o Fundo em tais reuniões e assembleias, exercer o respectivo direito de voto, de acordo com este Regulamento, e praticar os demais atos necessários aos interesses do Fundo.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17 – O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Artigo 18 – Nas hipóteses de renúncia do Administrador ou do Gestor, ficará o Administrador obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos ou na CVM.

Artigo 19 – Nos casos de substituição do Administrador ou do Gestor, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 – Ao término da subscrição de Cotas objeto da primeira emissão de cotas do Fundo, 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.

Artigo 21 – O patrimônio líquido do Fundo será calculado diariamente somando-se o valor de todos os ativos da carteira do Fundo, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração ("Patrimônio Líquido").

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 22 – As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do seu patrimônio, todas nominativas e escriturais, mantidas em contas de depósitos em nome de seus Cotistas, conferindo os direitos descritos neste Regulamento, sendo certo que o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 23 – O Patrimônio Líquido é representado por Cotas de classe única. As Cotas conferirão a seus titulares idênticos direitos políticos e econômico-financeiros.

Artigo 24 – Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias do Fundo.

Artigo 25 – De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas cotas. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

Artigo 26 – O titular de Cotas do Fundo:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre o Empreendimento Imobiliário, os Imóveis, a Sociedade Investida e os demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 27 – A escrituração das Cotas será realizada pelo próprio Administrador.

DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 28 – No âmbito da 1ª (primeira) emissão (“1ª Emissão de Cotas”) foram subscritas 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 1.000,00 (mil reais), que foram distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476. A integralização das cotas do Fundo se deu à vista, simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, estando todas devidamente integralizadas.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 29 – As Cotas poderão ser objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, ou de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 (cada uma, uma “Oferta”).

Artigo 30 – Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, conforme o caso, a distribuição anterior.

Artigo 31 – As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Administrador, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do Fundo.

Artigo 32 – No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de Cotas. No ato da subscrição, o investidor deverá assinar, além do Boletim de Subscrição: (i) o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência **(a)** do teor deste Regulamento; **(b)** dos riscos associados ao investimento no Fundo; e **(c)** da política de investimento descrita neste Regulamento.

Artigo 33 – Não há restrição à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme artigo 67 abaixo.

Artigo 34 – Não há restrição à subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 35 – Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas, por iniciativa do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, o Fundo poderá emitir novas Cotas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”), não considerando o valor da 1ª Emissão de Cotas, observado o disposto nos parágrafos abaixo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de aportes adicionais que sejam necessários para o desenvolvimento do Projeto; (ii) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (iii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, e (iv) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência (observada a possibilidade e aplicação de descontos ou acréscimos): (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor, de forma que o preço de emissão das Cotas poderá ser diferente em cada emissão, desde que observados os critérios acima.

Parágrafo Segundo - As Cotas objeto de nova emissão terão direitos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Parágrafo Terceiro - No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 36 – Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, o Fundo poderá emitir novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Artigo 35, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do Artigo 35, parágrafo terceiro, mediante deliberação da Assembleia Geral tomada pelo voto

favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em Circulação, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão, nos termos do Artigo 35, parágrafo terceiro acima.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do *caput*, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em Circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, se aplicável, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Parágrafo Terceiro – O ato do Administrador ou a Assembleia Geral que aprovar as novas emissões de Cotas, nos termos do artigo 35 acima ou deste artigo 36, conforme o caso, deverá deliberar a respeito da possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva emissão.

Integralização e Negociação das Cotas

Artigo 37 – As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, mediante transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador, ou por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Artigo 38 – As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão administrados pela B3, observado que apenas Cotas integralizadas podem ser negociadas no mercado secundário.

Parágrafo Primeiro: Somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas:

- I. que tiverem sido objeto de oferta registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400;
- II. que tiverem sido objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476; ou
- III. cuja série já tenha Cotas admitidas à negociação em mercados regulamentados.

Parágrafo Segundo – É permitida a negociação das Cotas do Fundo 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; e

- II. quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das Cotas.

Cotista Inadimplente

Artigo 39 – Nas emissões de Cotas do Fundo, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único, do artigo 13, da Lei nº 8.668/93, 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);
- II. deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Primeiro – Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 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 reverterá ao Fundo e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Segundo – Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de Cotas, na hipótese de não colocação do valor mínimo da Oferta, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 40 – Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

Artigo 41 – O Fundo poderá amortizar, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, as Cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo no Projeto.

Parágrafo Único - Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Artigo 42 – Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes do Fundo. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Resgate das Cotas

Artigo 43 - Não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 44 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas na distribuição primária das Ofertas de Cotas do Fundo, observada a possibilidade, conforme determinado pelo Administrador e pelo Gestor, no caso de emissões dentro do Capital Autorizado, nos termos do artigo 35 acima, ou pela Assembleia Geral, no caso de emissões nos termos do artigo 36 acima, de cobrança de taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que poderão incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 45 – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo Segundo - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo Terceiro - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo Quarto - O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

RESERVA DE CONTINGÊNCIA

Artigo 46 – Entende-se por resultado do Fundo o somatório decorrente do recebimento dos aluguéis do Empreendimento Imobiliário, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em

ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos os tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas e a Reserva de Contingência (conforme definido abaixo), tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Parágrafo Primeiro – 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 do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), 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, g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo Segundo - 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 mencionada reserva, será procedida 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 pelo Administrador do Fundo.

Parágrafo Terceiro – Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de depósito bancário, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Informações Periódicas

Artigo 47 – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o informe mensal cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras do Fundo; **(b)** o relatório do Auditor; e **(c)** o formulário eletrônico;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Artigo 48 – A divulgação de informações referidas acima deve ser realizada na página www.vortex.com.br, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Parágrafo Primeiro: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas acima 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.

Parágrafo Segundo: A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo Terceiro: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Quarto: As informações e documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio eletrônico ou de canais eletrônicos.

Parágrafo Quinto: O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Informações Eventuais

Artigo 49 – O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, Instrução CVM 472, com exceção das informações mencionadas no artigo 7 do Anexo 12 da mesma Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro: 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 do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso “(iii)” do Artigo 49, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Terceiro: São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472 e nos termos do Artigo 35 deste Regulamento.

Parágrafo Quarto: A divulgação de informações referidas acima deve ser realizada na forma do Artigo 48, observado o disposto nos parágrafos Primeiro e Terceiro do Artigo 48.

Artigo 50 – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador, Gestor e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 51 – Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos, tesouraria, escrituração, controladoria, custódia qualificada dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, será devida pelo Fundo uma taxa de administração anual, composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo multiplicados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme definida abaixo

(“Taxa de Administração”), sendo assegurado ao Administrador um valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Percentual para cálculo da Taxa de Administração
Até R\$ 300.000.000,00	0,25% ao ano
De R\$ 300.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,22% ao ano
A partir de R\$ 1.000.000.000,01	0,20% ao ano

Parágrafo Primeiro – Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo. A alíquota aplicável será definida com base na tranche, conforme apresentado na tabela acima, em que o valor contábil do Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, conforme aplicável, está inserido.

Parágrafo Segundo - Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada como base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou
- (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo Terceiro – Adicionalmente à Taxa de Administração prevista no caput, será devido ao Administrador: (i) o valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), pela prestação do serviço de Banco Liquidante do FUNDO; e (ii) o valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), pela prestação do serviço de escrituração das Cotas do FUNDO, acrescido do valor unitário por Cotistas, conforme a quantidade de Cotistas nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido

de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do número de Cotistas do Fundo nos termos da tabela abaixo:

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

Parágrafo Quarto – A divisão da Taxa de Administração entre o Administrador e Gestor ocorrerá nos termos do Contrato de Gestão celebrado entre o Gestor e o Fundo.

Parágrafo Quinto - Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades.

Parágrafo Sexto - A Taxa de Administração será calculada mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo Sétimo - O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida total.

Parágrafo Oitavo - Os tributos eventualmente incidentes sobre cada uma das parcelas da remuneração total devida ao Administrador ou a outros prestadores de serviços deverão ser suportados exclusivamente por cada prestador, e incidirão sobre a parcela que lhe caiba na remuneração total.

Parágrafo Nono - O Fundo não cobrará taxa de performance.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 52 – Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 53 – Competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo único abaixo;
- III. destituição ou substituição do Administrador, do Gestor e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas Cotas, exceto no caso de emissão dentro do Capital Autorizado, nos termos do Artigo 35 deste Regulamento;
- V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 59 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo e/ou das Cotas;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- XII. criação de classe de Cotas;
- XIII. alteração da Taxa de Administração; e
- XIV. aprovar a realização, pelo Fundo, de operações no mercado de derivativos, nos termos do artigo 4º, parágrafo terceiro, deste Regulamento.

Parágrafo Único – Este Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação,

ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Convocação

Artigo 54 – Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada também por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, a cada um dos Cotistas, **(i)** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária, ou **(ii)** com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo Primeiro: A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo: Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral ordinária, o Administrador disponibilizará aos Cotistas todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas na página por ele mantida na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação. Nas Assembleias Gerais ordinárias, tais informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação de referida Assembleia Geral. Deverá disponibilizar, ainda, na mesma data, as demonstrações financeiras do Fundo, o relatório de gestão, o parecer do auditor e o formulário eletrônico.

Parágrafo Terceiro: Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará aos Cotistas o edital de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

Parágrafo Quarto: Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 26 da Instrução CVM 472 e as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Quinto: Independentemente da convocação prevista no caput, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo Sexto: Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três

por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Sétimo: O pedido de que trata o Parágrafo Sexto acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Oitavo: O percentual de que trata o Parágrafo Sexto deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da referida Assembleia Geral.

Parágrafo Nono: Caso Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sexto, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo Segundo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Sétimo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Instalação da Assembleia Geral

Artigo 55 – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Deliberações da Assembleia Geral

Artigo 56 – As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, respeitados os prazos e as regras de convocação previstas neste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária, ou de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Devem ser observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à instituição intermediária o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas, sob pena de ser considerado válido o envio ao endereço cadastrado pelo Administrador e/ou pela instituição intermediária.

Parágrafo Único: O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral.

Quóruns da Assembleia Geral

Artigo 57 – Ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, como regra geral, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, sendo que a cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, será atribuído o direito a 1 (um) voto, observado o disposto no Artigo 61, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Primeiro: As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xiii) do Artigo 53 serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo:

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

Parágrafo Segundo: Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação pelo quórum qualificado previsto no item Parágrafo Primeiro acima.

Pessoas Habilitadas a Votar na Assembleia Geral

Artigo 58 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que (i) na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem registrados na conta de depósito como Cotistas e seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável; e (ii) não seja um Cotista Inadimplente.

Parágrafo Único: Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

Dos Representantes dos Cotistas

Artigo 59 – A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, cujo mandato será equivalente a 2 (dois) anos, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos Ativos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador no Gestor, em seus respectivos controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a carteira ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e **(vi)** não esteja 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Primeiro: Os representantes dos Cotistas, no exercício de tal função, poderão fazer jus ao recebimento de remuneração, conforme definido pela Assembleia Geral que deliberar por sua eleição e/ou reeleição.

Parágrafo Segundo: A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

Parágrafo Terceiro: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo Quarto: Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Quinto: Compete aos representantes de Cotistas, exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do Artigo 35, à transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar o Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, 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.

Parágrafo Sexto: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário eletrônico, nos termos da alínea “(d)” do inciso “(vi)” do Parágrafo Quinto acima.

Parágrafo Sétimo: Os representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador

esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Oitavo: Os pareceres e opiniões dos representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “(d)” do inciso “(vi)” do Parágrafo Quinto acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à sua divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Nono: Os representantes dos Cotistas em exercício devem comparecer às Assembleias Gerais, bem como responder aos pedidos de informação formulados pelos Cotistas.

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

Parágrafo Onze: Os representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472, sendo certo que os representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Do Conflito de Interesse

Artigo 60 - Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito, conforme inciso “(vi)” do Artigo 61 abaixo.

Artigo 61 - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo Primeiro: Não podem votar nas Assembleias Gerais (I) o Administrador ou Gestor; (II) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (III) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (IV) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (V) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (VI) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Segundo: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Primeiro acima quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) 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 do artigo 8º, parágrafo sexto, da Lei n.º 6.404/76.

Artigo 62 - Poderá o Administrador encaminhar, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, pedido de procuração que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo Primeiro: É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “(i)” do item caput.

Parágrafo Segundo: Ao receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro: Nas hipóteses previstas no caput, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar o(s) Cotista(s) solicitante(s), quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto: É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro acima.

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

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 63 – O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador, e suas demonstrações financeiras deverão ser elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas anualmente pelo auditor independente.

Artigo 64 – O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Artigo 65 – As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos Ativos do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Tributação da carteira do Fundo:

Artigo 66 – As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Artigo 67 – Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004 (Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão), que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (artigo 16-A, § 1º da Lei n.º 8.668/93 e artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/2015).

Parágrafo Primeiro - O incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Segundo - O imposto de renda pago pela carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas e ganhos de capital.

Parágrafo Terceiro – Os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit n.º 181, de 4 de julho de 2014.

Parágrafo Quarto - Os fundos de investimento imobiliários são obrigados a distribuir a seus Cotistas, 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.

Parágrafo Quinto - Sem prejuízo do disposto acima, o investimento indireto no Empreendimento Imobiliário, por meio da Sociedade Investida, poderá sujeitar os ganhos auferidos com as receitas de locação e/ou arrendamento dos Imóveis à incidência de impostos, nos termos previstos na regulamentação aplicável.

Tributação dos Cotistas do Fundo:

Artigo 68 – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196/2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e
- II. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Ainda que atendidos os requisitos I e II acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual prevista no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro – Não há qualquer garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na alínea “(I)” do Parágrafo Primeiro e no Parágrafo Segundo deste artigo; já quanto à alínea “(II)” do Parágrafo Primeiro, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo Quarto – Não obstante o disposto no Parágrafo Terceiro acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas nos Parágrafos Primeiro e Segundo, que venham ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, o Administrador comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

Parágrafo Quinto - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do Fundo poderá ser compensado com o retido do Cotista na proporção de sua participação no Fundo (artigo 36, parágrafos 2º e 3º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Artigo 69 – Não há incidência de imposto de renda na fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o Cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoas jurídicas.

Artigo 70 - Os rendimentos auferidos por Cotistas residentes, domiciliados ou com sede no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN n.º 4.373/2014 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei n.º 9.430/1996, conforme alterada,

estarão, regra geral, sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/2015.

Parágrafo Único - Estão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente caso sejam observados os mesmos requisitos dos Parágrafos Primeiro e Segundo acima.

Artigo 71 - Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita ao IOF/Câmbio à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos no País e da remessa de recursos ao exterior relativos à aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso de recursos no País e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Artigo 72 - O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 70 – O investimento em Cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do Administrador e/ou do Gestor prevista neste Regulamento. **A aplicação em Cotas deste Fundo está sujeita a diversos riscos, dentre os quais destacam-se os descritos abaixo, bem como os previstos nos documentos da respectiva Oferta de Cotas:**

I. RISCOS DE MERCADO E REGULATÓRIOS

Risco sistêmico

A rentabilidade do Fundo pode sofrer variações em função do comportamento da economia, sendo afetada por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor do Projeto e dos recebíveis a ele associados, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. 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 de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política;
- h. crescimento do PIB e da renda per capita; e
- i. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização, ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o Administrador e nem o Gestor responderão a qualquer Cotista, caso ocorra quaisquer dos eventos listados acima.

Risco de crédito relativo aos ativos financeiros

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo, conforme o disposto neste Regulamento, estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua

capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Tais títulos públicos e/ou privados de dívida também estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços de tais ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças em seus padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

O Fundo poderá incorrer, adicionalmente, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos títulos públicos e/ou privados de dívida em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de tais ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("*mark-to-market*"), poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Riscos relacionados ao ambiente macroeconômico internacional

O mercado de capitais no Brasil, incluindo o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário, é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 e, mais recente, a crise derivada do Coronavírus (COVID-19) resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação

Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco institucional

O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.

Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Cotistas, o Empreendimento Imobiliário e/ou os Imóveis a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que 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 emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas, observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de

rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e; (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo não tenha esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Adicionalmente, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração do Empreendimento Imobiliário pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas antes ou no decorrer do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Risco de crédito relativo aos Imóveis

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos, direta ou indiretamente, pelos locatários, arrendatários ou adquirentes de Imóveis, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de Imóveis. Assim, por todo

tempo em que os referidos Imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investirá, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário, por meio do qual Imóveis, que possuem, em regra, baixa liquidez, serão adquiridos e incorporados para posterior comercialização, locação ou arrendamento. Ainda, poderá investir em ativos financeiros que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. A aplicação do Fundo nos ativos acima mencionados tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos, reduzindo a rentabilidade das Cotas.

Risco de liquidez das Cotas e do prazo de duração indeterminado do Fundo

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado, e que, caso decida pelo desinvestimento no Fundo, deverá alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que poderá enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão dos investimentos realizados pelo Fundo. O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados, e não existe, no âmbito do Fundo, rentabilidade garantida ou pré-estabelecida. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus ativos investidos. Os recursos do Fundo serão investidos preponderantemente no Empreendimento Imobiliário, nos termos deste Regulamento. Dessa forma, o Cotista estará sujeito aos riscos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e da comercialização dos Imóveis lá situados, bem como aos riscos relacionados à capacidade do Gestor e da Construtora de desenvolver e explorar o Empreendimento Imobiliário. No caso em questão, os valores a

serem distribuídos aos Cotistas dependerão dos resultados do Fundo, que, por sua vez, dependerão preponderantemente dos resultados decorrentes da exploração do Empreendimento Imobiliário, excluindo as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Sendo assim, as aplicações realizadas nas Cotas do Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso temporal entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data para que o Empreendimento Imobiliário comece a gerar resultados, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade esperada do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário direto ou indireto, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional, por exemplo. Ademais, 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), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação, arrendamento ou alienação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis e ao próprio Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais desfavoráveis, entre outros. Embora o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste no investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão voltados para operações logísticas com potencial geração de renda e, que a administração do Empreendimento Imobiliário poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração do Empreendimento Imobiliário que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar o Empreendimento Imobiliário, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições do Empreendimento Imobiliário ou dos Imóveis e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas. Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte do Administrador, de prestadores de serviços, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos

Cotistas. Em qualquer caso, os resultados do Fundo dependerão da administração e gestão adequadas do Fundo e de sua carteira, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo

Existe a possibilidade de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, podendo, neste caso, os Cotistas serem chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas, na forma prevista na regulamentação, de forma que o Fundo possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relacionados à cobrança de ativos da carteira do Fundo

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de quaisquer valores devidos à Sociedade Investida e/ou ao Fundo em decorrência do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e dos demais ativos integrantes da carteira do Fundo, e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, caso tenha recursos para tanto ou, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a cobrança dos ativos de sua carteira e, conseqüentemente, realizar a amortização ou o resgate das Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos junto às companhias seguradoras e risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

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

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física de eventuais Imóveis não segurados, o Administrador

e o Gestor poderão não recuperar a perda do respectivo Imóvel. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação ou de arrendamento dos Imóveis deverão conter obrigação do locatário ou do arrendatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos Imóveis. Se porventura algum locatário ou arrendatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro do Imóvel e tal Imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco ambiental

O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As operações do Fundo, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, os locatários, arrendatários e, eventualmente, o Fundo podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive a seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras

mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam de licenças anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, dos arrendatários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários, arrendatários ou proprietários dos Imóveis tenham dificuldade em honrar com os valores por eles devidos. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado, ainda que indiretamente, ao Fundo.

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 diretriz 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, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais podem envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos Imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação, pelos locatários ou pelos arrendatários dos Imóveis, dos seguros necessários e à obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os Imóveis, dentre outras. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento de seus negócios, o que poderá causar um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrerão substancialmente do recebimento de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados relacionados aos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Ademais, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista relacionadas ao Empreendimento Imobiliário ou aos Imóveis, o que, conseqüentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar

com eventuais perdas.

Riscos associados à concessão de financiamentos

A Sociedade Investida pode vir a depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado na aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias.

A falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Sociedade Investida de financiar sua necessidade de capital. Adicionalmente, caso a Sociedade Investida não obtenha empréstimos bancários e, portanto, não levante capital adicional para utilização no Empreendimento Imobiliário, e na hipótese de os Cotistas optarem por não realizar aporte adicional de recursos na Sociedade Investida, os planos de investimento originalmente estabelecidos pela Sociedade Investida poderão ser afetados de forma adversa.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de flutuações no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou a este Regulamento. Em caso de queda do valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos Imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, ao investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis e a eventual decadência econômica da região, poderão causar um impacto direto sobre o valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, por consequência, afetar a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Além disso, alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, inclusive do setor imobiliário e de logística, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e de suas locações.

Amortização e resgate de Cotas

O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador e o Gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos.

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceiro, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários

O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, imóveis carregam um risco de obsolescência ao longo do tempo, o que pode acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e de manutenção do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, impactando a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à emissão de novas Cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas, por necessidade de capital ou para investimentos adicionais no Projeto. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, e o Cotista não ter disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá ter sua participação diluída e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras (a) a (e), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que

determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco decorrente de alterações deste Regulamento

Este Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da Instrução CVM 472, ou, ainda, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

III. RISCOS ASSOCIADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL E AO PROJETO

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como, por exemplo: (i) o fato de o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estarem em fase de aquisição, desenvolvimento ou incorporação; (ii) inadimplemento do pagamento pelos locatários, inquilinos ou adquirentes dos Imóveis; ou (iii) carência no pagamento de dividendos da Sociedade Investida ou remunerações dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, não há como garantir aos Cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Riscos regulatórios do setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração pelo Fundo, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e mesmo a inviabilidade do Projeto, limitando, assim, a estratégia do Fundo e afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos envolvendo os incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto

O Projeto será desenvolvido especialmente mediante a participação dos incorporadores, desenvolvedores e construtores, inclusive da Construtora, e de outros prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto. Não há garantias de que os referidos incorporadores e/ou prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento do Projeto, hipóteses em que seu desenvolvimento, incorporação ou aquisição dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo poderá ser demandado por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores e/ou pelos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento do Projeto. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os incorporadores eventualmente envolvidos no Projeto poderão atuar também como construtores, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento do Projeto, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma do Projeto, nos resultados do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Risco de regularidade do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O Empreendimento Imobiliário, no momento de sua aquisição direta ou indireta pelo Fundo, não estará concluído e, portanto, não terá obtido todas as licenças aplicáveis. O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção, ou mesmo a não obtenção, da regularização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderá provocar prejuízos à Sociedade Investida e/ou ao Fundo e seus Cotistas.

Risco de vacância dos Imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo a exploração comercial do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos espaços locáveis do Empreendimento Imobiliário, pelo período que perdurar a vacância.

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos Imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita do Fundo pela vacância dos Imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

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

Riscos associados às atividades de desenvolvimento/construção das obras do Empreendimento Imobiliário

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, e/ou a Sociedade Investida poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do Empreendimento Imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais no Fundo para que Empreendimento Imobiliário seja concluído. Adicionalmente, o construtor do Empreendimento Imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Empreendimento Imobiliário. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do Empreendimento Imobiliário, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do Projeto. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos

resultados do Fundo.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário estará sujeito aos riscos associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) o aumento nos custos de construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (ii) durante o período compreendido entre o início da realização do Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, ocorrência de mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso do Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais, equipamentos de construção e mão-de-obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (v) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos ou até mesmo na impossibilidade de aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; ou (vi) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso ao Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até a inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Empreendimento Imobiliário

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações de logística em áreas próximas à área em que se situa o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de concentração e pouca diversificação regional

O Fundo destinará os recursos captados nas Ofertas para a aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, visando captar recursos adicionais para a incorporação do Empreendimento Imobiliário e para a execução da política de investimento do Fundo.

O Fundo adquirirá, direta ou indiretamente, o Empreendimento Imobiliário, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis estarão sempre locados ou arrendados. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Sendo assim, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única região, que poderá impactar de forma negativa os resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo terá sua carteira concentrada no investimento direto ou indireto no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão destinados, preponderantemente, à locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis dos Imóveis implicarão o não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicará a 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 dos Imóveis não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, mesmo que findo o prazo de locação dos Imóveis e que 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, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos Imóveis, conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do respectivo 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 dos Cotistas.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações dos Imóveis, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de pré-pagamento – Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis serem objeto de livre acordo entre o locador e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do respectivo Imóvel, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada; e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel do respectivo Imóvel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais contratos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

Risco de pré-pagamento – Risco de rescisão de contratos típicos de locação

Os locatários poderão devolver os Imóveis antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245/91. Em caso de vacância dos Imóveis, o Gestor, ou empresa especializada contratada para tal, pode

não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Imóveis.

Risco de desapropriação total ou parcial dos Imóveis

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Imóveis ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. Ocorrendo a desapropriação de Imóveis, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público pelo respectivo Imóvel será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Condições externas e riscos de desvalorização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. A eventual desvalorização do Empreendimento Imobiliário pode ocasionada por fatores como, por exemplo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento Imobiliário, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento Imobiliário limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde o Empreendimento Imobiliário se encontra, 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 Empreendimento Imobiliário, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do Empreendimento Imobiliário em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Ainda, o valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Empreendimento Imobiliário.

Risco inerentes à aquisição do Empreendimento Imobiliário

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Empreendimento Imobiliário e seu registro em nome da Sociedade Investida ou do Fundo, conforme o caso, existe risco de o

Empreendimento Imobiliário ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Sociedade Investida ou ao Fundo, conforme o caso. Adicionalmente, o Fundo, poderá realizar a aquisição do Empreendimento Imobiliário por meio da Sociedade Investida, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela, existe o risco da Sociedade Investida, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Referidas hipóteses podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ainda, o Empreendimento Imobiliário poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário direto ou indireto do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

Risco de exposição associado à locação e venda de Imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos Imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Adicionalmente, o valor de locação, arrendamento e/ou compa dos Imóveis pode ser negativamente impactado em virtude de existência e/ou ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis.

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

Risco relacionado às informações contidas no Estudo de Viabilidade

Nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade poderá ser elaborado pelo Gestor e pela Construtora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor e pela Construtora com relação ao Projeto, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU**

GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos neste Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Além disso, o Projeto será desenvolvido e implementado por diversos prestadores de serviços, inclusive a Construtora, a qual também é Cotista do Fundo. Não há garantias de que a Construtora cumprirá suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e o Fundo, existindo, ainda, risco de conflito de interesses em sua atuação, hipóteses em que o desenvolvimento e a incorporação do Projeto poderão ser significativamente impactados.

Risco de perda de membros da administração

A consecução da política de investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, do Administrador, da Construtora e dos demais prestadores de serviços envolvidos no Projeto, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração de tais prestadores de serviços, na medida em que necessários ao desenvolvimento e desempenho do Projeto, permanecerão lá empregados. Além disso, não há garantia de que os prestadores de serviços acima mencionados terão sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. Tais situações poderão impactar de forma significativa as perspectivas de desempenho do Projeto, os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento Imobiliário, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das Cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas. Vide "Risco Tributário" acima.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de operações de derivativos, na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco do processo de aquisição de ativos imobiliários e de auditoria restrita

A aquisição de ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao respectivo ativo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Até a presente data, a realização de processo de auditoria jurídica (*due diligence*) com escopo limitado e específico no Projeto e no vendedor do Imóvel onde o Projeto está situado, bem como na Sociedade Investida, ainda está em andamento. Tal auditoria jurídica poderá não abranger todas as informações e documentos necessários para a avaliação completa de todos os riscos relacionados ao investimento no Projeto e na Sociedade Investida, o que poderá acarretar em passivos ou contingências desconhecidas, causando prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Foi verificada durante a auditoria jurídica a existência de áreas contaminadas no Imóvel onde o Projeto será desenvolvido, sendo que não há garantia de regularização de tais questões ambientais. O descumprimento da legislação ambiental relacionada às referidas áreas contaminadas, bem como a eventual demora na remediação ou, ainda, a não remediação de tais questões ambientais poderá impactar negativamente a Sociedade Investida e conseqüentemente o Fundo, tanto no aspecto financeiro quanto reputacional, causando prejuízos ao Fundo e seus Cotistas. Assim, a Sociedade Investida e/ou o Fundo poderão ter que incorrer em custos e/ou outras responsabilidades de natureza cível, administrativa e/ou criminal para a remediação das questões ambientais relativas ao Empreendimento Imobiliário. Adicionalmente, a depender da estratégia de remediação utilizada, parte dos Imóveis pode vir a ficar inutilizável durante tempo indeterminado. A ocorrência de quaisquer das hipóteses aqui descritas poderá causar prejuízo à Sociedade Investida e/ou ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, no âmbito da auditoria jurídica verificou-se a existência de diversas questões fundiárias relacionadas ao Imóvel, dentre as quais se destacam as seguintes: (i) retificação das áreas de determinadas matrículas, (ii) regularização da área construída do Imóvel, (iii) posterior unificação das matrículas, (iv) regularização de áreas desapropriadas, e (v) arrolamento fiscal sobre as matrículas dos Imóveis. Assim como a questão ambiental acima mencionada, a regularização fundiária acima descrita ficará a cargo da vendedora do Imóvel. Eventual falha ou demora em tal regularização poderá ocasionar atraso na execução do Empreendimento Imobiliário, podendo afetar a rentabilidade do Fundo.

IV. RISCOS RELACIONADOS ÀS OFERTAS DE COTAS DO FUNDO

Risco de não colocação ou colocação parcial de Ofertas

Caso não seja subscrito e integralizado o montante mínimo da respectiva Oferta de Cotas até o final do prazo de distribuição, a respectiva Oferta será cancelada e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo poderá ser reduzida.

V. OUTROS RISCOS

Risco relacionado à pandemia do Covid-19

O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a pandemia decorrente do Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se desde o primeiro trimestre de 2020 elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros.

Neste sentido, os efeitos de curto, médio e longo prazo do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo e do Projeto são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante na condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, capacidade de continuar operando os negócios do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito das Ofertas, influenciando na capacidade de o Fundo investir no Projeto.

Riscos relacionados ao investimento no Projeto

Certos aspectos relacionados ao investimento pelo Fundo no Projeto, bem como os contratos de construção, empreitada, entre outros relacionados ao desenvolvimento do Projeto, ainda estão em fase de negociação, e a auditoria jurídica completa do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e da Sociedade Investida ainda não foi concluída. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será realizado e que tal investimento, caso efetivado, será realizado na forma inicialmente pretendida. O atraso na conclusão da auditoria jurídica e/ou na negociação e formalização de tais contratos poderá impactar negativamente o desenvolvimento do Projeto e, consequentemente, as atividades do Fundo.

Além disso, o investimento no Projeto, caso seja realizado de forma indireta, por meio da Sociedade Investida, poderá acarretar custos adicionais e riscos operacionais para o Fundo, na qualidade de investidor indireto do Projeto.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas; (iii) ocorrência de problemas ambientais,

anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas.

A ocorrência destes eventos pode acarretar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais, com possíveis riscos à imagem do Fundo, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não aquisição do terreno onde será desenvolvido o Projeto

Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas foram utilizados para o pagamento de parte do preço de aquisição do Projeto. Não há garantia de que os recursos captados pelo Fundo serão suficientes para o pagamento do restante do preço de aquisição ou, ainda, mesmo havendo recursos, que o vendedor do imóvel onde será desenvolvido e incorporado o Projeto aperfeiçoará a venda. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será efetivado. Caso a venda do terreno não seja concluída por qualquer motivo, o Fundo não investirá no Projeto e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes. Após a devolução dos recursos, os investidores poderão enfrentar dificuldades ou, até mesmo, não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade esperada pelo investimento no Fundo.

Riscos relacionados à participação do Sócio Financeiro do Projeto

O Projeto terá outro investidor, que também incorrerá em obrigações, pecuniárias ou não, relacionadas ao Projeto, incluindo, mas não se limitando, às necessidades de investimento no Projeto. Qualquer incapacidade ou inabilidade de tal co-investidor no Projeto honrar com tais obrigações poderá impactar negativamente o Projeto e, portanto, a rentabilidade das Cotas.

Parágrafo Único – Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder das Ofertas de Cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 71 – Para fins deste Regulamento, "Dias Úteis" significa qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo e na sede do Administrador; ou (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.

Artigo 72 – Fica estabelecido 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 do presente regulamento.

São Paulo, 20 de outubro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador