

**REGULAMENTO DO  
VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/ME nº 36.669.535/0001-05**

**DO FUNDO**

**Art. 1º - O VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“**Regulamento**”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, **(i)** até que o **FUNDO** seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), ou **(ii)** até que o **FUNDO** apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas **(a)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”), e **(b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário.

**DEFINIÇÕES:**

Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"Administrador":</b>           | <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88. |
| <b>"ANBIMA":</b>                  | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.                                                                                                                                                                                              |
| <b>"Assembleia(s) Geral(is)":</b> | As assembleias gerais dos cotistas do <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>"Ativos":</b>                  | A participação do <b>FUNDO</b> em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos Outros Ativos.                                                                                     |
| <b>"Ativos Alvo":</b>             | Direitos reais sobre imóveis rurais, inclusive os imóveis descritos no artigo 3º abaixo, localizados em qualquer região dentro do território nacional, os quais                                                                                                         |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | irão gerar renda ao <b>FUNDO</b> por meio do arrendamento de tais imóveis ou da exploração do direito de superfície de tais imóveis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“B3”:</b>                                       | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Base de Cálculo da Taxa de Administração”:</b> | A Taxa de Administração é calculada ao ano, à razão de 1/12 avos, (a.1) sobre a soma do valor contábil do patrimônio líquido do <b>FUNDO</b> ; ou (a.2) caso as cotas do <b>FUNDO</b> 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 <b>FUNDO</b> , como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do <b>FUNDO</b> , calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do <b>FUNDO</b> no mês anterior ao do pagamento da remuneração. |
| <b>“CVM”:</b>                                      | Comissão de Valores Mobiliários                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Consultor Imobiliário”:</b>                    | Consultor imobiliário especializado em imóveis rurais a ser contratado pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no contrato de prestação de serviços de gerenciamento e consultoria imobiliária a ser firmado entre o <b>FUNDO</b> e o <b>CONSULTOR IMOBILIÁRIO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Contrato de Consultoria Imobiliária”:</b>      | Contrato de prestação de serviços de gerenciamento e consultoria imobiliária a ser firmado entre o <b>FUNDO</b> e o <b>CONSULTOR IMOBILIÁRIO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Data de Apuração”:</b>                         | Data de apuração mensal dos resultados do <b>FUNDO</b> , a qual será realizada até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Dias Úteis”:</b>                               | Quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Escritura de Superfície”:</b>                  | Escritura de superfície a ser firmada por GICS Indústria, Comércio e Serviços S.A., com sede na Cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Av. Professor Benedicto Montenegro, nº 1.300, Betel, CEP 13.148-908, inscrita no CNPJ/ME sob o nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | 00.546.997/0001-80, devidamente acompanhados dos créditos do direito de superfície dos Imóveis, outorgado à YARA BRASIL FERTILIZANTES S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Carlos Gomes, nº 1.671, Auxiliadora, CEP 90.480-002, inscrita no CNPJ sob o nº 92.660.604/0001-82 em relação aos Ativos Alvo do Fundo. |
| "FII" ou "Fundo":                           | <b>VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| "ICC" ou "Centro de Arbitragem e Mediação": | International Chamber of Commerce – ICC Brazil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Instrução CVM 400":                        | Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Instrução CVM 476":                        | Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| "Instrução CVM 472":                        | Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| "Instrução CVM 539":                        | Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Instrução CVM 555":                        | Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Lei nº 6.404/76":                          | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| "Lei nº 8.668/93":                          | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| "Mês de Referência":                        | A <b>ADMINISTRADORA</b> apurará mensalmente os resultados do <b>FUNDO</b> , até a Data de Apuração ao mês objeto da apuração.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| "Maioria Simples":                          | Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral.                                                                                                                                                                                                                                        |
| "Outros Ativos":                            | Os ativos previstos no Art. 4º deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Quórum Qualificado”:</b>      | O quórum qualificado previsto no § 1º do artigo 37 deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Regulamento”:</b>             | O presente Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Reserva de Contingência”:</b> | Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativo(s), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao(s) Ativo(s) do <b>FUNDO</b> . Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa. |

§ 1º – O **FUNDO** é administrado e gerido pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>

§3º - O **FUNDO** terá um consultor imobiliário especializado em imóveis rurais (“**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no contrato de prestação de serviços de gerenciamento e consultoria imobiliária a ser firmado entre o **FUNDO** e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** (“**Contrato de Consultoria Imobiliária**”).

## DO OBJETO

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento na aquisição de direitos reais sobre imóveis rurais, inclusive os imóveis descritos no artigo 3º abaixo, localizados em qualquer região dentro do território nacional, os quais irão gerar renda ao **FUNDO** por meio do arrendamento de tais imóveis ou da exploração do direito de superfície de tais imóveis (“**Ativos Alvo**”).

§ 1º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos direta ou indiretamente pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 2º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e/ou para o pagamento de despesas do **FUNDO** forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas,

considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos do artigo 15 deste Regulamento.

§ 3º - O **FUNDO** é classificado de acordo com as normas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") como FII de Renda Gestão Passiva – Segmento de Atuação Outros.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** objeto da primeira emissão de cotas serão investidos na aquisição de direitos reais sobre os imóveis rurais localizados na Cidade de Serra do Salitre e na Cidade de Patrocínio, Estado de Minas Gerais, objeto das Matrículas nºs 26.221, 71.913, 56.454, 38.504, 69.238, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG ("**Ativos Alvo**") com a GICS Indústria, Comércio e Serviços S.A., com sede na Cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Av. Professor Benedicto Montenegro, nº 1.300, Betel, CEP 13.148-908, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.546.997/0001-80, devidamente acompanhados dos créditos do direito de superfície dos Imóveis, outorgado à YARA BRASIL FERTILIZANTES S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Carlos Gomes, nº 1.671, Auxiliadora, CEP 90.480-002, inscrita no CNPJ sob o nº 92.660.604/0001-82, conforme Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície em relação aos imóveis acima listados ("**Escritura de Superfície**"). Os demais recursos do **FUNDO** serão aplicados na aquisição de outros Ativos Alvo, atuando a **ADMINISTRADORA** na qualidade de proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento, e as deliberações da Assembleia Geral, nos termos do artigo 33 e seguintes deste Regulamento, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. Auferir receitas por meio de arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e
- II. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, observadas as deliberações da Assembleia Geral, nos termos do artigo 33 e seguintes deste Regulamento; e
- III. Auferir rendimentos e ganho de capital advindos dos Outros Ativos, conforme definidos no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Outros Ativos**" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**");

- I. Cotas de outros FII;
- II. Letras hipotecárias;
- III. Letras de crédito imobiliário;
- IV. Letras imobiliárias garantidas; e

## V. Certificados de Recebíveis Imobiliários;

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

§ 3º. Não obstante o disposto acima, caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá observar o limite de investimento por emissor previsto na instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("**Instrução CVM 555**"), nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, ressalvada a hipótese do artigo 105 da Instrução CVM 555, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

**Art. 5º** - Os Ativos Alvo poderão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de arrendamento, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a companhias securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. Outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

**Art. 8º** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e (c) investimentos em novos Ativos.

**Parágrafo Único** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Art. 9º** - A responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**, nos termos do § 2º do artigo 28 da Instrução CVM 472.

## **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 10** – De acordo com a legislação aplicável, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação ou de direito real de superfície dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação ou de direito real de superfície, aos locatários e/ou superficiários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, taxa pelo uso de recursos hídricos, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários e/ou superficiários, a atender todas as exigências dos poderes públicos, inclusive ambientais, relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

## **DAS COTAS**

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º - Observada (i) a restrição à negociação de cotas prevista na Instrução CVM 476 e (ii) os termos de qualquer Acordo de Cotistas que seja arquivado na sede do Administrador, depois de as cotas estarem devidamente integralizadas, o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, a efetiva transferência das cotas integralizadas para a central depositária da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") e a respectiva autorização da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3, desde que observados os procedimentos operacionais do escriturador do **FUNDO** e da B3.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

**Art. 12** - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

**DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 13** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral e no Boletim de Subscrição, e, exceto se aprovadas de forma diversa pela Assembleia Geral, serão realizadas mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3 quando o **FUNDO** possuir suas cotas negociadas em mercados organizados.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

**Art. 14** – Observado o público alvo do **FUNDO** previsto no art. 1º acima, não há limitação 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:

I. 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;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**Parágrafo Único** - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 15** – O **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência. A proposta da **ADMINISTRADORA** sobre eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. A deliberação da Assembleia Geral que delibere sobre uma nova emissão de cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Nas futuras emissões fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas ou adquirido cotas no mercado secundário, sendo considerado como data base a data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis a contar da data que for deliberada em assembleia ou nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3;

III. Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas, conforme os procedimentos operacionais estipulados pela instituição escrituradora do **FUNDO** ou pela B3;

IV. As cotas objeto de cada nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. as cotas das emissões do **FUNDO** deverão ser integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, em imóveis e/ou bem como em direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3;

VI. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo de distribuição estabelecido para a respectiva distribuição, os recursos financeiros captados na oferta serão imediatamente restituídos aos subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período, na forma do artigo 30, parágrafo 3º da Instrução CVM 400;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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: (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 10% (dez por cento).

VIII. Verificada a mora do cotista, a **ADMINISTRADORA** poderá, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como títulos executivos. 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 objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**. Em qualquer hipótese, a **ADMINISTRADORA** deverá sempre seguir o procedimento a ser previsto na Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão de cotas do **FUNDO**, inclusive no que diz respeito à eventual proibição ou permissão de venda das cotas não integralizadas a terceiros.

IX. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3; e

X. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo de distribuição estabelecido para a respectiva oferta. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

#### **DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA**

**Art. 16** - Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

**Parágrafo Único** – Não obstante o disposto acima, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária nos termos da regulamentação vigente.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 17** - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 33 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A **ADMINISTRADORA** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“**Data de Apuração**”) ao mês objeto da apuração (“**Mês de Referência**”), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA**, para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativo(s), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao(s) Ativo(s) do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência, se houver, será correspondente a 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.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

§ 7º Para os fins deste Regulamento, consideram-se “Dias Úteis” quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 18** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, conceder direito real de superfície e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as decisões assembleares, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de

Subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** 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 lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - Nos termos do inciso II do artigo 1.368-D do Código Civil, a **ADMINISTRADORA** responde perante a CVM e perante os cotistas do **FUNDO** na esfera de sua respectiva competência, sem qualquer solidariedade com os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente **REGULAMENTO** e às disposições regulamentares aplicáveis.

**Art. 19** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição financeira para a coordenação de oferta pública de distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º - O serviço a que se refere o item I deste artigo pode ser prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Art. 20** - Sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado 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**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, para além das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral, nos termos do artigo 33 e seguintes deste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**, e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO** e as deliberações da Assembleia Geral, nos termos do artigo 33 e seguintes deste Regulamento, 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 podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas Assembleias Gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

**Art. 22** – Dentre outras previstas no Contrato de Consultoria Imobiliária, constituem obrigações e responsabilidades do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**:

I. revisão técnica de laudo de avaliação patrimonial dos imóveis do **FUNDO**, que será elaborado por terceiros; e

II. vistoria técnica periódica nos imóveis do **FUNDO**, conduzida por profissionais designados pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

**Art. 23** - Nos termos do inciso II do artigo 1.368-D do Código Civil, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** responde perante a **ADMINISTRADORA**, a CVM e perante os cotistas do **FUNDO**, sem qualquer solidariedade com os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente **REGULAMENTO**, ao Contrato de Consultoria Imobiliária e às disposições regulamentares aplicáveis.

## **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E/OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Art. 24** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação 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, gestor ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Sujeito à prévia aprovação assemblear, o **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

#### DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 25** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre a soma do valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Adicionalmente, será devido à **ADMINISTRADORA**: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de Banco Liquidante do **FUNDO**, caso esteja seja contratado; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de Escrituração, acrescido dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo 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 (cinco reais) 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 (cinco reais), nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo 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)                          |

§1º - A taxa de administração engloba as taxas de custódia, gestão, escrituração e consultoria imobiliária de cotas do **FUNDO** e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do **FUNDO**, os quais serão debitados do **FUNDO** de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente.

§2º - Os valores mencionados no presente artigo 25 e subitens serão corrigidos pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo.

§3º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§4º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§5º - O **FUNDO** não possui taxa de performance.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- b) 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 aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso “b”.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso “b”, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§10º- - A **ADMINISTRADORA** poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Art. 27** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

**Art. 29** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação das Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

**Art. 30** - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 31** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 32** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 33** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha do seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;

XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**;

XIII. Aprovar a aquisição pelo **FUNDO** de novos Ativos Alvo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento; e

XIV. Aprovar a venda, permuta ou de qualquer outra forma alienação, no todo ou em parte, dos Ativos Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, 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 legislação aplicável e de convênio com a CVM.

§ 5º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada imediatamente a comunicação aos cotistas.

**Art. 34** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 35** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência ou via correio eletrônico encaminhado a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, limitadas às matérias indicadas no artigo 33 acima, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, podendo ser realizada de forma presencial ou remota (virtual), conforme procedimento a ser previsto na respectiva convocação a ser enviada pelo Administrador.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias (limitadas às matérias indicadas no artigo 33 acima) na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 34, §1º, no artigo 35, § 3º e no artigo 40 § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 36** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 37-** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("**Maioria Simples**").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

§ 3º Nos termos do § 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e do Ofício Circular nº 5/2020 da CVM, de 9 de março de 2020, os votos da Assembleia Geral poderão ser computados via plataforma eletrônica, inclusive, por meio da plataforma disponibilizada pela B3 (CICORP).

**Art. 38** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

**Art. 39** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 40** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 41** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, correio eletrônico (e-mail) ou, alternativamente, por qualquer outro meio que permita a respectiva confirmação de recebimento, dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, no cadastro da B3, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA**, seu gestor ou o seu **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA**, do gestor ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA**, ao gestor ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, 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**.

§3º - A verificação da alínea “f” do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “f” do referido parágrafo;
- b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”), conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

## DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Art. 42** - O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 35, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de

investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 43** - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** 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 **FUNDO** 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** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais

documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 44** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**Art. 45** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 46** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 47** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 48** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 49** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 50** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, e observado qualquer Acordo de Cotistas arquivado na sede da **ADMINISTRADORA**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 51** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ 1º - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, o desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 52** - Após a partilha do ativo, observado qualquer Acordo de Cotistas arquivado na sede da **ADMINISTRADORA**, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**Art. 53** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 54** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 55** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **DA ARBITRAGEM E LEI APLICÁVEL**

**Art. 55** - Submissão à Arbitragem. As Partes se comprometem a emendar esforços para resolver amigavelmente, por meio de negociação em conjunto, quaisquer controvérsias decorrentes de ou relacionadas a este Regulamento. Caso as Partes não solucionem a controvérsia no prazo de 30 (trinta) dias, esta será submetida à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996, ficando eleito, para conduzir a arbitragem, o International Chamber of Commerce – ICC Brazil ("ICC" ou "Centro de Arbitragem e Mediação") , caso em que se aplicará o respectivo regulamento e o local da arbitragem será a Cidade de São Paulo, onde será considerada como proferida a(s) sentença(s) arbitral(ais).

**Art. 56** - Procedimento Arbitral Ordinário. A arbitragem será conduzida por 3 (três) árbitros, sendo 2 (dois) árbitros ("Co-árbitros") designados de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação, sendo o Presidente do Tribunal Arbitral designado conjuntamente pelos Co-árbitros. Tais nomeações deverão ocorrer nos prazos previstos nas regras do Centro de Arbitragem e Mediação. Caso qualquer nomeação de árbitro não seja realizada nos prazos estipulados no respectivo Regulamento, tal nomeação caberá ao Presidente do Centro de Arbitragem e Mediação.

**Art. 57** - Custos da Arbitragem. As partes litigantes deverão adiantar as despesas de arbitragem, nas devidas proporções, mas a Parte que perder a arbitragem será responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas relacionados ao procedimento arbitral, incluindo os honorários dos árbitros e honorários advocatícios contratados. Caso haja uma decisão que beneficie ambas as Partes, os custos serão pagos na proporção determinada na sentença arbitral. O tribunal arbitral não terá poderes para ordenar pagamento de honorários de sucumbência.

**Art. 58 - Remédio Exclusivo e Exceção para Liminar.** O procedimento de resolução de disputas previsto neste capítulo é o único e exclusivo procedimento para a resolução de quaisquer disputas existentes entre as Partes em relação a este Regulamento. Entretanto, exclusivamente com relação a medidas liminares que sejam necessárias em matérias de notória urgência, bem como para a instauração compulsória do juízo arbitral, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. Não obstante, ainda que tenha sido obtida decisão judicial, o mérito da lide será sempre decidido pelo juízo arbitral.

**Art. 59 - Consolidação.** Caso seja submetido pedido de instituição de arbitragem por qualquer das Partes que possua o mesmo objeto ou mesma causa de pedir de arbitragem em curso no próprio Centro de Arbitragem e Mediação ou se entre duas arbitragens houver identidade de partes e causa de pedir, mas o objeto de uma, por ser mais amplo, abrange o da(s) outra(s), o Presidente do Centro de Arbitragem e Mediação poderá, até a assinatura do Termo de Arbitragem, a pedido das Partes e levando em consideração a eficiência dos atos e todas as circunstâncias dos procedimentos (incluindo o estágio em que se encontra cada procedimento arbitral), determinar a reunião dos procedimentos, de modo que qualquer determinação de consolidação emitida pelo Presidente do Centro de Arbitragem e Mediação será vinculante às partes envolvidas nos procedimentos em questão.

**Art. 60 - Princípios para a Arbitragem.** A arbitragem será sigilosa, realizada em língua portuguesa, com base nas Leis da República Federativa do Brasil e não haverá julgamento arbitral por equidade.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** na qualidade de administradora  
do **VÊNUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## Anexo II

### Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da ADMINISTRADORA ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR, CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO (“Coordenadores”) qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O FUNDO, a ADMINISTRADORA, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO e os Coordenadores não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

A carteira do **FUNDO**, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

#### **Fatores macroeconômicos relevantes**

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

#### **Riscos Institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por

modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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

#### **Risco de crédito dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO**

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

#### **Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do FUNDO.**

O **FUNDO** pode não atingir o objetivo de investimento preponderante nos Ativos Alvo, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

#### **Risco relativo à rentabilidade do FUNDO**

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos integralizados serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

#### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas

físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

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

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

#### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

#### **Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG**

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

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

#### **Risco de concentração da carteira do FUNDO**

A Política de Investimentos do **FUNDO** prevê critérios de alocação em determinados segmentos para a aquisição dos Ativos Alvo. Os critérios de alocação dos Ativos Alvo do **FUNDO** geram a concentração de risco dos Ativos Alvo no segmento do mercado rural imobiliário onde os Ativos Alvo se localizam, o que significa a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos neste segmento. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento dos arrendatários ou superficiários dos Ativos Alvo em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

#### **Risco relativo à extensa legislação aplicável ao FUNDO**

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pelo **FUNDO** ou a exploração do arrendamento ou do direito de superfície dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** sujeitam-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a exploração do arrendamento ou do direito de superfície dos Ativos Alvo pelo **FUNDO**. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados do **FUNDO**.

#### **Risco de reclamações de terceiros**

O **FUNDO** poderá responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Alvo e consequentemente do **FUNDO**.

#### **Risco do Prazo**

Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do **FUNDO** virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do **FUNDO** e considerando que a aquisição de cotas do **FUNDO** é um investimento de longo prazo, as cotas do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do **FUNDO**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

#### **Risco Operacional**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** visa proporcionar uma remuneração adequada para o investimento advinda da exploração dos Ativos Alvo e especialmente em decorrência da exploração de contratos de arrendamento e/ou cessão do direito de superfície, caso a administração dos Ativos Alvo venha a ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da **ADMINISTRADORA**, tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo que considere adequada. Além disso, os ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** serão administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA**, portanto os resultados destes ativos financeiros do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte da **ADMINISTRADORA**, do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, do custodiante, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

#### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do **FUNDO** em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste

Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o **FUNDO**, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do **FUNDO**, o que teria um impacto na rentabilidade do **FUNDO**.

### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da **ADMINISTRADORA**, que atendam à Política de Investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não alocar seus recursos em Ativos Alvo, recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados em aplicações financeiras.

### **Riscos de influência de mercados de outros países**

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

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

Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição

das cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

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

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

#### **Desempenho passado**

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

#### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

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

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O **FUNDO** estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("**Instrução CVM 516**").

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

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

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

### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

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

### **Riscos relacionados à estratégia de investimento**

A rentabilidade do **FUNDO** está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da **ADMINISTRADORA** e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** na realização de suas atividades. Não há garantias de que a **ADMINISTRADORA** e/ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** permanecerão nestas funções por todo o prazo de duração do **FUNDO** ou que estes consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da **ADMINISTRADORA** e/ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de administrador e/ou o gestor do **FUNDO** e impossibilidade de contratação de prestadores de tais serviços com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos

cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

### **Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o FUNDO**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte da **ADMINISTRADORA** e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao **FUNDO** e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela **ADMINISTRADORA** e/ou pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM 472 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da **ADMINISTRADORA** e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, regras que coíbem conflito de interesses, e a **ADMINISTRADORA** e o do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.

### **Riscos de desvalorização dos Ativos Alvos e condições externas**

O valor de cada Ativo Alvo investido pelo **FUNDO** está sujeito a condições sobre as quais o **FUNDO** não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos referidos projetos que integrarão o patrimônio do **FUNDO** e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do **FUNDO**, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

### **Risco imobiliário**

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

### **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO**

O **FUNDO** deterá os Ativos Alvo. O valor dos imóveis que venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada a CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

### **Risco de desapropriação e de sinistro**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao **FUNDO** em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve

pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o **FUNDO** venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao **FUNDO**. Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao **FUNDO**, causando efeitos adversos aos cotistas. 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

### **Risco das Contingências Ambientais**

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

### **Risco relacionado à extensa regulamentação a que estão sujeitos o setor imobiliário e o setor rural**

O setor imobiliário e o setor rural brasileiro estão sujeitos 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 dos Ativos Alvo que serão investidos pelo **FUNDO** estão condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da constituição do **FUNDO** poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

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

### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

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

### **Risco de vacância**

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

### **Risco relativo à não substituição da ADMINISTRADORA**

Durante a vigência do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

### **Risco de Governança**

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

### **Risco relacionado à possibilidade de o FUNDO adquirir ativos onerados**

O **FUNDO** poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o **FUNDO** perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao **FUNDO** e aos cotistas.

### **Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos ativos financeiros do **FUNDO**, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros do **FUNDO** não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

### **Risco de aumento dos custos de construção**

Caso o **FUNDO** adiante quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico—financeiro o **FUNDO** estará exposto ao risco de aumento dos custos de construção. Assim, o **FUNDO** poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o **FUNDO** terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos Alvo e os ativos financeiros do **FUNDO** poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do **FUNDO** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela **ADMINISTRADORA** que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a **ADMINISTRADORA** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo **FUNDO**, pela **ADMINISTRADORA** ou pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Risco de Não Colocação da 1ª Emissão**

Caso não seja atingido o Valor Total da 1ª Emissão, a oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a 1ª Emissão seja cancelada, fica a **ADMINISTRADORA** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas e aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

### **Risco de Indisponibilidade de Negociação das cotas**

O início da negociação das cotas objeto da 1ª Emissão ocorrerá somente após decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, a efetiva integralização da cota, a transferência das cotas integralizadas para a central depositária B3 e a respectiva autorização da B3. O investidor deverá também providenciar a transferência das cotas integralizadas para a central depositária da B3, para permitir a sua negociação no ambiente de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3. A transferência poderá ser realizada por meio de um agente de custódia de preferência do investidor. Essa transferência poderá levar alguns dias e o investidor poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do investidor que irá realizar a transferência em questão. Cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário entre a data de encerramento da 1ª Emissão e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.