REGULAMENTO DO
PATRIA HOSPITAL DA BAHIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES 3

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS 8

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR 11

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR 14

CAPÍTULO V – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 18

CAPÍTULO VI – VEDAÇÕES 20

CAPÍTULO VII – CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS 22

CAPÍTULO VIII – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 22

CAPÍTULO IX – ENCARGOS 23

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 25

CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO 28

CAPÍTULO XII – ASSEMBLEIA GERAL 28

CAPÍTULO XIII – ATOS E FATOS RELEVANTES 36

CAPÍTULO XIV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 38

CAPÍTULO XV – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 38

CAPÍTULO XVI – FORO 38

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA 40

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA 40

CAPÍTULO II – DAS COTAS, DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS 41

CAPÍTULO III – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 49

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 52

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO 54

CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS 54

CAPÍTULO VII – CONFLITO DE INTERESSES 56

CAPÍTULO VIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE 57

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 60

CAPÍTULO X – EXERCÍCIO SOCIAL 63

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS 63

CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO 63

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam;
(b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se do vencimento.

"Administrador"	**APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo n.º 11.784, de 30 de junho de 2011.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
"Ativos Financeiros"	Conjuntamente, **(i)** títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias

	do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; **(ii)** moeda nacional; **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso (i) acima; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; **(v)** cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e **(vi)** 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 RCVM 175.
"Ativos Imobiliários"	Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de **(i)** ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; ou **(ii)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis.
"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de oferta pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
"CNPJ/MF"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Capital Autorizado"	Limite máximo no valor de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) para novas emissões das Cotas por decisão do

	Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

"Chamadas de Capital"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.13.1 deste Regulamento.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, ou o código que venha a substituí-lo.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Compromisso de Investimento"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.13.1 deste Regulamento.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da RCVM 175.
"Acordo Operacional":	"*Acordo Operacional*", firmado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, com o objetivo de definir os procedimentos operacionais, responsabilidades e fluxos de informação entre as partes no exercício das atividades de gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	Nos termos da regulamentação aplicável, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e da Classe Única, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, instituição devidamente habilitada para a prestação dos serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo e da Classe
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.

"Despesas Extraordinárias"	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis; e (h) honorários advocatícios.
"Dia Útil"	Significa qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.
"Encargos do Fundo"	Tem o significado constante do item 9.1 deste Regulamento.
"Escriturador"	Nos termos da regulamentação aplicável, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e da Classe Única, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, instituição devidamente habilitada para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo e da Classe
"Formador de Mercado"	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
"Fundo"	**PATRIA HOSPITAL DA BAHIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.320.997/0001-44
"Gestor"	**PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 6 de julho de 2011.

	administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
"Imóveis"	Empreendimentos imobiliários urbanos, prontos de uso comercial e/ou unidades autônomas de empreendimentos imobiliários prontos, locados ou não, voltados para o segmento de uso institucional ou comercial.
"Lei nº 8.668"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Pessoas Ligadas"	Significa: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Patrimônio Líquido"	Corresponde aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita no Capítulo II do Anexo Descritivo.
Prestadores de Serviços Essenciais	Administradora e Gestor do Fundo.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo, incluindo a sua Classe única para todos os fins.
Anexo	Anexo Descritivo da Classe Única do Fundo.
Classe	Classe Única do Fundo.

"Resolução CVM nº 30"	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 160"	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

"Resolução CVM nº 175"	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Anexo III da RCVM nº 175/22	Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre os Fundos de Investimento Imobiliários.
"Taxa de Administração"	Tem o significado a ela atribuído no item **3.1** do Anexo Descritivo.
"Taxa de Custódia"	Tem o significado a ela atribuído no item 3.3 do Anexo Descritivo.
"Taxa de Distribuição Primária"	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de oferta pública, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
"Taxa de Gestão"	Tem o significado a ela atribuído no item 3.2 do Anexo Descritivo.
"Termo de Adesão"	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

Parágrafo Único. Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Multiestratégia – Gestão ativa – Multicategoria.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, 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.

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários do Fundo será

realizada de forma ativa pelo Gestor, que terá poderes para, conforme outorgados pelo Administrador por meio deste Regulamento e do Acordo Operacional, representar o Fundo e realizar todos os atos relacionados à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, bem como exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. 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 BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea j) do item 0 deste Regulamento e na RCVM 175.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, indicadas Gestor

aprovadas pelo Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

2.8.2. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas

2.8.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:

a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e

c) escrituração de Cotas.

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

3.1. O Administrador, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

3.2. Incluem-se entre as obrigações do Administrador, além das demais previstas nos Artigos 83 e seguintes da Parte Geral e nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Res. CVM 175:

(a) controladoria do ativo e do passivo do Fundo;

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;

(d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

(h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;

(i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;

(j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.

(k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;

(l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

3.3. O Administrador pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;

(b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e

(c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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.

3.4. Compete ainda ao Administrador, observado o disposto no regulamento:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;

(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele

(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

(f) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

(g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e

(ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, quando for o caso;

(i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(j) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(k) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.

3.4.1. Como custodiante somente receber ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculados às operações da Classe.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. Competirá ao Gestor a gestão da carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos.

4.2. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome da Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira da Classe, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e no Anexo da Classe, com exceção dos imóveis e os direitos reais sobre imóveis, que venham a integrar o patrimônio da Classe, cuja administração ficará à cargo do Administrador, sendo a responsabilidade pela gestão ativa competente à Administradora, que deterá a sua propriedade fiduciária, na forma da legislação e regulamentação aplicável. O Fundo, por meio do Administrador e deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, em conformidade com a política de investimento prevista no Anexo, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, a fim de manter a liquidez necessária conforme seu respectivo escopo de atuação na gestão da Classe; e (ii) análise e atualização anual dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

4.3. São obrigações do Gestor:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;

(ii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos

(iii) monitorar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe;

(iv) supervisionar a performance da Classe;

(v) elaborar, relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento, no Acordo Operacional e na regulamentação em vigor;

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

(vii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(viii) gerir os valores mobiliários da Classe segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(ix) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à Classe as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(x) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;

(xi) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Classe em relação ao seu Anexo e/ou à regulamentação em vigor;

(xii) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(xiii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para

utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

(xiv) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe de cotas;

(xv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital.

(xvi) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento da Classe, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(xvii) identificar, indicar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo da Classe, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(xviii) assessorar a Classe em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações dos Imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(xix) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

(xx) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;

(xxi) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira da Classe), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

(xxii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos

Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe;

(xxiii) monitorar investimentos realizados pela Classe;

(xxiv) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xxv) representar a Classe, inclusive votando em nome dele, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

(xxvi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis; e

(xxvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que esse adquira os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Acordo Operacional, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.4. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o

Administrador concederá, desde que requisitado previamente pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira da Classe, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA e demais normativos aplicáveis.

Responsabilidade dos Prestadores De Serviços

4.5. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

4.6. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

4.7. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé.

4.8. Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto à Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

4.9. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO V – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

5.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos

neste Regulamento.

5.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: **(i)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e **(ii)** o Administrador poderá contratar um novo gestor para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários que componham o portfólio do Fundo.

5.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, devendo ser convocada pelo Administrador e podendo ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

5.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Prestador de Serviços Essenciais, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

5.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, esse deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos 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.

5.6. A não substituição do Gestor, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo, no prazo de 180 (cento oitenta) dias contados da renúncia, configura evento de liquidação antecipada da Classe, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação.

5.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 0 acima, o que ocorrer primeiro.

5.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 0 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

5.9. Caso o Administrador não seja efetivamente substituído dentro de 180 (cento e oitenta) dias da renúncia ou do descredenciamento, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

5.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

5.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VI – VEDAÇÕES

6.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimo;

d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

e) aplicar no exterior recursos captados no país;

f) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

g) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos da RCVM 175, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados na RCVM 175, ou entre o Fundo e o empreendedor;

j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

l) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

n) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.2. A vedação prevista no inciso "j" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO VII – CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

7.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO VIII – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

8.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo.

8.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

8.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

8.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

8.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de **(i)** decisão da Assembleia Geral; **(ii)** os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou **(iii)** em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO IX – ENCARGOS

9.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou diretamente pela Classe:

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.

(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.

(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.

(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.

(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.

(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.

(vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo

ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.

(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.

(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.

(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.

(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.

(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.

(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.

(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.

(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.

(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.

(xvii) Taxa de Performance.

(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de

Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente.

(xix) Taxa Máxima de Custódia.

(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da

regulamentação em vigor.

(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.

(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.

(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.

(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

9.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo haja aprovação prévia de Assembleia de Cotistas.

9.3. O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. Informações Periódicas e Eventuais. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.2. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

10.3. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.4. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência

válida entre a Administradora e os cotistas,

CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO

11.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa física, o Fundo buscará fazer com que (i) receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

11.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

11.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XII – ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Competência. A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

12.2. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição de prestador de serviço essencial;

III. emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão pela Administradora e a Gestora até o limite do Capital Autorizado;

IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;

V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;

VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

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 sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;

XI. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;

XII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e

XIII. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação.

12.3. Assembleia Ordinária. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

12.3.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

12.4. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

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

12.4.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

12.4.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento;

12.4.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

i. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

ii. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

12.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

12.6. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia

12.7. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

I. em sua página na rede mundial de computadores;
II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

12.9. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

12.10. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos

cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

12.11. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

12.12. Para as hipóteses em que seja necessário o "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

12.13. **Consulta Formal**. As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

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

12.13.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal

12.14. **Instalação**. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

12.15. **Deliberaç**ão. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

12.15.1 As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XII do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

12.15.2. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), IV e XII do item 6.1.1 acima, para a destituição do Consultor Imobiliário e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

12.16. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.17. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

12.19. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

12.20. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

12.21. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

12.22. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

12.23. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e

V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

12.24. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

12.25. **Conflito de Interesses**. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

12.26. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.27. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12.28. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

12.29. **Pedido de Procuração**. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os cotistas.

12.30. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

12.31. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

12.32. Nas hipóteses previstas no item 6.8.1, a Administradora pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.33. É vedado à Administradora:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

12.34. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

CAPÍTULO XIII – ATOS E FATOS RELEVANTES

13.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

13.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

a) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

13.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

a) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

g) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

h) alteração do Gestor ou do Administrador;

i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

k) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

l) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

m) emissão das Cotas nos termos da RCVM 175.

13.3. Conforme permitido pela regulamentação, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas

CAPÍTULO XIV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

14.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XV – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

15.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XVI – FORO

16.1. Comunicação. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio" "divulgação" ou "disponibilização" pelo Administrador serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

16.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA
DO PATRIA HOSPITAL DA BAHIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

Regime e classificação da Classe

1.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e regido por este regulamento do Fundo ("Regulamento") e pelas"), seus anexos das respectivas classes ("Anexos"), seus apêndices das respectivas subclasses ("Subclasses" e "Apêndices", respectivamente), se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis..

1.2. O Fundo é constituído na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário", cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe Única ("Classe única ou simplesmente "Classe").

1.3. A Classe poderá ser dividida em Subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única.

1.4. O funcionamento do Fundo e da Classe terá início na Data de Subscrição Inicial, ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

1.5. Para fins do Código ANBIMA, das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Multiestratégia – Gestão Ativa – Multicategoria.

1.6. O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

Público Alvo

1.7. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que

invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos Resolução 160, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos da Resolução 160, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, única e exclusivamente nos termos Resolução 160, mediante negociação no mercado secundário..

Do Prazo de Duração da Classe

1.8. O Prazo de Duração da Classe é indeterminado.

1.9. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

CAPÍTULO II – DAS COTAS, DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

2.1. O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários. A aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe visa proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

2.1.1. A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

2.1.2. A Classe poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.1.3. Adicionalmente, observada a obrigação constante deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis.

2.1.4. A Classe objetiva manter 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Imobiliários (conforme definido neste Regulamento e Anexo).

2.1.5. A aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador.

2.2. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos

encargos previstos neste Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros.

2.2.1. A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na RCVM 175.

2.3. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

2.4. O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

2.5. A Classe não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

2.6. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável bem como a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Acordo Operacional e na legislação em vigor.

2.7. A Classe, a critério do Gestor, conforme o caso, poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis ou outros recebíveis decorrentes de contratos de locação, dentre outros, envolvendo os Imóveis integrantes da carteira da Classe ou os Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

2.8. É vedado à Classe 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 em circulação.

CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

2.9. O patrimônio da Classe é representado por uma única classe de Cotas.

2.10. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro

de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

2.11. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

2.11.1. Não há limites ou vedações para a subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

2.12. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

2.13. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de oferta pública a ser conduzida nos termos da Resolução 160, conforme alterada, serão emitidas até 370.000 (trezentas e setenta mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o montante de até R$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

2.13.1. As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas por Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das Cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente a R$ 100,00 (cem reais) por Cota, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

2.13.2. Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará tal fato ao Administrador para que esse realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

2.13.3. Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de

integralização das Cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, esse poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; e (b) valor total que deverá ser integralizado.

2.13.4. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

2.14. Caso, findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tiverem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante mínimo a ser definido em cada nova emissão, o Administrador deverá:

a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e Encargos do Fundo; e

b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

2.15. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

2.16. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), não estando englobados neste montante os valores objeto da primeira emissão de Cotas do Fundo.

2.16.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições

diferentes daquelas previstas no item 2.16.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

2.16.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 2.16 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta pública será definido tendo-se em vista preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

2.16.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 2.16, acima). O prazo para exercício do direito de preferência acima referido será definido no ato que aprovar a emissão, observado o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis

2.16.4. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável. Tanto o exercício quando a cessão do direito de preferência deverão ser realizados observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

2.17. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

2.18. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta pública de Cotas, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

2.19. As Cotas serão objeto de oferta pública, observado que no âmbito da respectiva oferta pública, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta pública, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva oferta pública, em relação à definição do público-alvo.

2.20. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta pública. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

2.21. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta pública, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto da oferta, caso aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com a RCVM 175; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, nesse caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de oferta pública conduzida nos termos da Resolução 160, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

2.22. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou mediante Chamadas de Capital, em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observada a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 2.23, abaixo.

2.23. A cada nova oferta pública, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com ª RCVM 175, e aprovado pela Assembleia Geral, conforme este Regulamento, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis, sendo que, nestas hipóteses, poderá não ser concedido qualquer direito de preferência aos Cotistas da Classe. A integralização de novas Cotas em bens e direitos deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

2.24. As Cotas poderão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3.

2.25. Para efeitos do disposto neste Capítulo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

2.26. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

2.27. Não é permitido o resgate das Cotas.

APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

2.28. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo

não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

2.29. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

2.30. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

2.31. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM 516, apurado, no mínimo, anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

2.32. Caberá ao Gestor, às expensas da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 2.31 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO III – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

3.1. Pelos serviços de administração do Fundo e escrituração das Cotas, o Administrador fará jus ao recebimento da taxa de administração descrita abaixo ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais), o que for maior, serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor:

Patrimônio Líquido	Taxa de Administração sobre o Patrimônio Líquido
Até R$ 500.000.000,00	0,07% a.a.
R$ 500.000.000,00 a R$ 1.000.000.000,00	0,06% a.a.
R$ 1.000.000.000,01 a R$ 3.000.000.000,00	0,05% a.a.
R$ 3.000.000.000,01 a R$ 5.000.000.000,00	0,04% a.a.

Acima de R$ 5.000.000.000,01	0,03% a.a.

3.1.1. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido e apropriada e paga ao Administrador mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente dos serviços prestados.

3.1.2. O pagamento das remunerações aos prestadores de serviços contratados diretamente pelo Administrador pode ser efetuado diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos por eles ajustados, até o limite da Taxa de Administração.

3.1.3. A Taxa de Administração estabelecida acima constitui a Taxa de Administração mínima da Classe ("Taxa de Administração Mínima"), ou seja, não compreende as taxas de administração de eventuais fundos investidos. Além da Taxa de Administração Mínima, o Fundo estará sujeito, ainda, às taxas de administração, performance, ingresso e/ou saída, bem como às taxas de qualquer outra natureza que vierem a ser cobradas pelos fundos investidos, conforme aplicável.

3.2. Pelos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento da taxa de gestão descrita abaixo ("Taxa de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R$ 80.438,33 (oitenta mil quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos), o que for maior, serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor:

Patrimônio Líquido	**Taxa de Gestão sobre o Patrimônio Líquido antes da Oferta Pública da Primeira Emissão**	**Taxa de Gestão sobre o Patrimônio Líquido após a Oferta Pública da Primeira Emissão**
Até R$ 500 milhões de reais	0,85% a.a.	0,80% a.a.
Entre R$ 500 milhões e R$ 1 bilhão de reais	0,88% a.a.	0,83% a.a.
Acima de 1 bilhão	0,90% a.a.	0,85% a.a.

3.2.1. Para fins de pagamento da Taxa de Gestão, o Fundo estará sujeito às mesmas regras previstas nos itens 3.1.1. a 3.1.3. acima.

3.3. O valor mínimo mensal das taxas descritas nos itens anteriores será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou, na sua extinção, por qualquer outro índice que venha a ser fixado em sua substituição ou, na sua

ausência, por um índice a ser negociado em comum acordo entre as partes, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

3.4. Sem prejuízo do disposto no item 3.6. abaixo, o Fundo não cobra taxa de ingresso e taxa de saída.

No âmbito de cada emissão de novas Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar (i) a Taxa deDistribuição Primária, as quais serão pagas pelos subscritores das novas Cotas, no ato da subscrição primária de tais novas Cotas, ou (ii) taxa de saída.

3.5. Na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à Taxa de Gestão devida nos termos do item 3.2 acima a que o Gestor faça jus nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

3.6. Para os fins do item 3.7 acima, considerar-se-á "justa causa", (i) decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

3.7. A remuneração do Gestor mencionada no item 3.7 acima será abatida: (i) da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) caso a remuneração atribuída ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à referida remuneração do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da Taxa de Gestão que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão — sendo certo, desse modo, que a remuneração do Gestor não implicará: (a) redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) aumento dos Encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Custódia previsto nesse Regulamento..

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

4.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de

Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

4.2. É permitido o adiantamento de valores a serem distribuídos aos Cotistas em periodicidade inferior à semestral, sem valor mensal mínimo, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante apurado nos termos da cláusula 4.1 acima.

4.3. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

4.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 4.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

4.3.2. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

4.3.3. O percentual mínimo a que se refere o item 4.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

4.3.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 4.3 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 4.3 acima.

4.3.5. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão
todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente de forma igualitária e sem distinção entre os Cotistas.

4.4. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

4.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

4.6. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes,

tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

4.6.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 4.6 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas..

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

5.1. O Gestor adotará política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

6.1. Sem prejuízo das matérias cuja competência foi atribuída à Assembleia pela regulamentação aplicável, é da competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras da Classe apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da RCVM 175;

(iii) a autorização ou rejeição para a emissão de novas Cotas da Classe;

(iv) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe, na forma prevista neste Anexo;

(v) a dissolução e liquidação da Classe, incluindo a determinação dos procedimentos não previstos no Anexo;

(vi) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(viii) A eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, fixação de suas remunerações, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;

(ix) a alteração do prazo de duração da Classe;

(x) a deliberação sobre as situações que configurem potencial Conflitos de Interesses;

(xi) deliberar sobre a alteração da remuneração do Administrador, quando cabível, nos termos deste Anexo ou da legislação vigente e aplicável.

6.2. Consulta Formal: Será admitida que as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

6.3. Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.4. Quórum: Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas da Classe ("Maioria Simples"):

6.5. Quórum Qualificado: 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, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias:

(i) alteração deste Anexo;

(ii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe;

(iii) dissolução e liquidação da Classe;

(iv) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas da Classe;

(v) deliberação sobre situações que configurem potencial conflitos de interesses; e

(vi) alteração da remuneração do Administrador

(vii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

6.6. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, enviada diretamente ao Administrador.

6.7. O prazo de convocação deve seguir os previsto no Capítulo XI do Regulamento.

CAPÍTULO VII – CONFLITO DE INTERESSES

7.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos da RCVM 175.

7.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO VIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

8.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo documento de aceitação da oferta. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de a Classe apresentar Patrimônio Líquido negativo ou não ter recursos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas.

8.2. O Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) se houver pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; ou

(ii) se o Administrador tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos ativos nos quais a Classe invista;

8.3. Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe Única está negativo e a responsabilidade dos cotistas seja limitada ao valor por eles subscrito, deve.

(i) imediatamente, em relação à Classe Única: (a) não realizar novas subscrições de cotas;

(b) comunicar a existência do patrimônio líquido negativo à Gestora; e (c) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(ii) em até 20 (vinte) dias: (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo: (1) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (2) balancete; e (3) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no § 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe Única, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e (b) convocar Assembleia Geral, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

8.4. Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I do caput acima os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe Única, a adoção das medidas referidas no inciso II do item 8.3. se torna facultativa.

8.5. Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do caput acima, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Gestora e o Administrador ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

8.6. Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do caput acima, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a assembleia deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no § 4º abaixo.

8.6.1. Na assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do caput acima, em caso de não aprovação do plano de resolução do patrimônio líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

(i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe Única,

hipótese que afasta a proibição disposta no item (a) do inciso I do caput;

(ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;

(iii) liquidar a Classe Única, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

(iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

8.6.2. A Gestora deve comparecer à assembleia de que trata o item "b" do inciso II do caput, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a ausência da Gestora não impõe o Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

8.6.3. Na assembleia de que trata o item "b" do inciso II do caput, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

8.6.4. Caso a assembleia não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no § 4º acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

8.6.5. A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe Única, quando identificar situação na qual seu patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

8.6.6. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da Classe Única pelo Administrador.

8.6.7. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe Única, o Administrador deverá divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única na CVM.

8.6.8. Caso o Administrador não realize o cancelamento do registro mencionado no§ 10 acima de modo tempestivo, a Superintendência competente efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento à Administradora e publicando comunicado na página

da CVM na rede mundial de computadores.

8.6.9. O cancelamento do registro da Classe Única não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

9.1. A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

9.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso a Classe passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da Classe; e

c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

9.3. A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados após **(i)** alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, **(ii)** alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e **(iii)** a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos da Classe.

9.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pela Classe, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação da Classe ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

9.5. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pela

Classe.

9.6. Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** a cima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, fora do ambiente da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

9.7. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos da Classe para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

9.8. Na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, fora do ambiente da B3, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

9.9. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

9.10. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil.

9.11. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

9.12. 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.

9.13. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte

documentação:

a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

CAPÍTULO X – EXERCÍCIO SOCIAL

10.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

11.1. O Administrador e o Gestor deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da RCVM 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Anexo.

CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO

12.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

12.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

12.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador, do Gestor, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

12.4. A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais 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 do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

RISCOS DE MERCADO

(i) Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos – 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, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, e/ou Administrador, 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) qualquer dano ou prejuízo aos Cotistas resultante de tais eventos.

(iii) Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em 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, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) Riscos de Liquidez – As cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) Risco de liquidez da carteira do Fundo - Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo, causando prejuízos aos Cotistas.

(vi) Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo – O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Imóveis integrantes da carteira, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

RISCOS DE NOVAS EMISSÕES E DE CONCENTRAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO

(viii) Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia – O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Nesse caso, os Cotistas que não subscreverem novas Cotas, por não ter interesse e/ou disponibilidade, serão diluídos.

(ix) Risco Relativo à Concentração de Participação – Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCOS LEGAIS, REGULATÓRIOS E DE GOVERNANÇA

(x) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, não

podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

(xi) Risco de Pulverização – Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xii) Riscos do Prazo – Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, e possuem baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xiii) 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 por meio de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiv) Risco de Potencial Conflito de Interesses – Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da RCVM 175. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Gestor ao Administrador. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Gestor ou ao Administrador. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizar conflito de interesses efetivo ou potencial, devendo ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xv) Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas públicas de Cotas que venham a ser realizadas Resolução 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xvi) Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo ou do Valor Total da Primeira Emissão do Fundo, Conforme o Caso – Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo ou ao valor total da primeira emissão de Cotas do Fundo,

conforme o caso, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nessa hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

(xvii) Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

(xviii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador – Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xix) Risco de governança - Algumas matérias podem estar sujeitas a deliberação por quórum qualificado em Assembleia Geral de Cotistas, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum de instalação ou deliberação. Ainda, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme ª RCVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso essas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

(xx) Riscos Associados à Liquidação do Fundo - Na hipótese de a Assembleia Geral de

Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento aos Cotistas poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xxi) Risco regulatório - A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

(xxii) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital – Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pelo Fundo, o que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(xxiii) Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo

3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja
titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei nº 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxiv) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação – As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xxv) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros 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 em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

(xxvi) Risco de Vacância e de Rescisão de Contratos de Locação – O Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que

poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo. Ainda que os Imóves venham a ser locados, ou que sejam adquiridos com contrato de locação em vigor, os locatários poderão devolver os Imóveis ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Todos os eventos acima poderão impactar de forma adversa e relevante os resultados do Fundo.

(xxvii) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários – Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo. Ademais, aquisições de Imóveis podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários que irá adquirir pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição. Por essa razão, pode haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis ou de direitos relativos aos Imóveis; (b) implicar restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos Imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que essas três hipóteses poderão afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo respectivo Ativo Imobiliário, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliário pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxviii) Risco decorrente de Ações Renovatórias – Em regra, os contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir

permanecer no Imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xxix) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação, de Ativos Imobiliários e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Gestor considera adequadas.

(xxx) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis integrantes da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(xxxi) Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas podem ser negativamente impactados, resultando em prejuízos para os Cotistas, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxxii) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo – O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxiii) Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) – Não há garantia de que os Imóveis integrantes da carteira do Fundo serão objeto de seguro contra

a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e 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 na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

(xxxiv) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil - Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xxxv) Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação a tais Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio

do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência desses eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxvi) Risco de exposição associados à locação imóveis - A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornarse menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

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

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

(xxxvii) Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários

também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxxviii) Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxxix) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente,
a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Imobiliários.

(xl) Risco Imobiliário – Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), 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(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xli) Risco de regularidade dos Imóveis - O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não tenham obtido todas as licenças necessárias. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem

devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Desse modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

(xlii) Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis – O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xliii) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior – Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

OUTROS RISCOS

(xliv) Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos,

garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas
deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xlv) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas de Capital – Em caso de Cotista(s) que não honre(m) com uma Chamada de Capital realizada pelo Administrador, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou de os demais Cotistas serem chamados a realizar a integralização de valores adicionais para fazer frente a tal inadimplemento. Adicionalmente, o Cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo Cotista inadimplente, a partir da data indicada na Chamada de Capital.

(xlvi) Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

(xlvii) Risco da Marcação a Mercado – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(xlviii) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das
penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

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

– O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de Imóveis atrativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários.

(l) Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador 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 aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares 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 e variação cambial.

(li) Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo Imobiliário, ou em poucos Imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. 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 do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(lii) Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários – Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários.

(liii) Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, mudanças impostas aos referidos ativos, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

12.5. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com ª RCVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.