Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

REGULAMENTO DO

BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 40.054.913/0001-05

São Paulo, 17 novembro de 2026.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO 10
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 10
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 10
CAPÍTULO VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 14
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 15
CAPÍTULO VIII – COTAS 18
CAPÍTULO IX – EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS 18
CAPÍTULO X – ENCARGOS 22
CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 23
CAPÍTULO XII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS 24
CAPÍTULO XIII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 25
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO 25
CAPÍTULO XV – ASSEMBLEIA GERAL 26
CAPÍTULO XVI – LIQUIDAÇÃO 29
CAPÍTULO XVII – ATOS E FATOS RELEVANTES 30
CAPÍTULO XVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 31
CAPÍTULO XIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 31
CAPÍTULO XX – EXERCÍCIO SOCIAL 31
CAPÍTULO XXI – FORO 31

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

O **BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 40.054.913/0001-05, com prazo de duração determinado de 4 (quatro) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, e regido por este regulamento ("Regulamento") e seu(s) Suplemento(s), conforme termos e condições abaixo.

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do Fundo será exercida pela **APEX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP 05425-070, São Paulo/SP , sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 ("Administrador"), ou quem vier a substituí-la.

1.2. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

I. conforme orientação do Gestor, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em sociedades de propósito específico ("SPE"), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (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;

III. manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa ao Imóvel, à SPE, conforme definidos no item 5.1 deste Regulamento, e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo nos termos da Resolução CVM 175;

IV. conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos vinculados aos ativos imobiliários e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;

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

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) deste item 1.2 até o término do procedimento;

IX. divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XIII. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

XIV. contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;

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

XVI. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação do Gestor;

XVII. abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

XVIII. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

XIX. transigir;

XX. representar o Fundo em juízo ou fora dele;

XXI. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

XXII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175;

XXIII. acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo;

XXIV. celebrar, conforme orientação do Gestor, os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

XXV. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XXVI. Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;

XXVII. Plano de resolução do patrimônio líquido negativo; e

XXVIII. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

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

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

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 de Cotas do próprio Fundo;

g) vender à prestação as Cotas do Fundo, 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 do artigo da regulamentação vigente, 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 empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos do item 15.7, abaixo;

j) constituir ônus reais sobre o Imóvel ou SPE 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 e 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;

n) praticar qualquer ato de liberalidade;

o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;

p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

q) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de 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.

1.3.1. A vedação prevista na alínea "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.

1.4. O Administrador e/ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, ou de descredenciamento pela CVM.

1.4.1. Nas hipóteses previstas no item 1.4, acima, o Administrador e o Gestor fica obrigados a:

i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, 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, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

1.4.1.1. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo:

I - qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo;
II - inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
III - pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; e
IV - condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

1.4.1.2. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

1.4.1.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo.

1.4.2. Na hipótese de o Administrador e/ou o Gestor renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de que trata o subitem 1.4.1(i) não nomear instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir o Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XV, para deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da referida Assembleia Geral.

1.4.3. Ressalvada a hipótese de liquidação do Fundo pela não substituição do Administrador, conforme mencionado no item 1.4.2, acima, no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

1.4.4. No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador. No caso de descredenciamento do Gestor, a CVM nomeará gestor temporário até a eleição de novo gestor.

1.4.5. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 1.4.1 no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.6. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.7. No caso de descredenciamento do Administrador, cabe ao administrador temporário designado pela CVM, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da assunção de suas funções, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.8. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.9. Nas hipóteses referidas no item 1.4.1, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

1.4.10. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.5. Caso o Administrador renuncie às suas funções, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. O Administrador contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo II, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.2. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pela instituição devidamente autorizada pela CVM contratada pelo Administrador para prestar serviços de custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ("Custodiante") ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. a instituição contratada pelo Administrador ("Escriturador") para prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.

2.4. AUDITOR. O Administrador deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras de fundos de investimento ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.5. GESTOR. Na figura de prestador de serviço essencial, as atividades de gestão da carteira do Fundo serão realizadas pela **BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Sala 71 – Parte, Via Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, empresa esta

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

que também será responsável pelas atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação do Imóvel, SPE e Outros Ativos, denominado "Gestor".

2.5.1. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo e a prestação dos serviços de consultoria imobiliária, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

a) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômicos-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o quanto disposto nos itens 2.5.2 e 2.5.3 e respectivos subitens;

b) identificar, selecionar, avaliar, negociar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.8, abaixo;

d) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;

g) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

h) monitorar investimentos financeiros realizados pelo Fundo;

i) recomendar ao Administrador a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e/ou em SPE;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;

k) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

l) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização;

m) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas prosposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo;

n) negociar os ativos da carteira e firmar contrato ou documento relativo à negociação de ativos, devendo, ainda, encaminhar cópia dos documentos ao Administrador em até 5 dias úteis, conforme artigo 87 da Resolução CVM 175;

o) observar os limites de composição e concentração da carteira, não estando sujeito às penalidades no caso de desenquadramento passivo (devendo, no entanto, encaminhar justificativa à CVM caso o referido desenquadramento se estenda por mais de 15 dias);

p) informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

q) providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

expensas;

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

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

t) observar as disposições constantes do regulamento; e

u) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

2.5.2. O Gestor, mediante prévia orientação do Consultor e aprovação do Comitê de Investimento , terá poderes para adquirir, alienar e dispor livremente do Imóvel, SPE ou Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

2.5.3. O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de Imóveis e de participação do Fundo em SPE, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Imóvel ou SPE que atenda aos Critérios de Conformidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que tal Imóvel ou participação do Fundo em SPE deva ser alienada, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor.

2.6. É permitido ao Administrador e ao Gestor, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

2.7. DISTRIBUIDORES. A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas, conforme vier a ser especificado no respectivo Suplemento e demais documentos correlatos.

2.8. O Gestor, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Consultor , contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis.

2.9. Nos termos do artigo 83 da parte geral e artigo 27 do Anexo Normativo III ambos da Resolução CVM 175, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis do Fundo e da participação do Fundo em SPE compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

2.10. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestar os serviços de engenharia, arquitetura, diligência ambiental, diligência legal, construtoras, outras consultorias necessárias para desenvolvimento, construção e comercialização (venda, locação ou arrendamento) dos Imóveis, administração dos Imóveis e exploração do direito de superfície, do usufruto e do direito de uso dos respectivos Imóveis.

2.11. Independentemente de Assembleia Geral, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, considerando o disposto no item 3.1.1, abaixo e, ainda, conforme aspectos relacionados à cada emissão de Cotas do Fundo, detalhados no suplemento, anexo a este Regulamento ("Suplemento").

3.1.1. No caso da Primeira Emissão (conforme definida no Capítulo IX) ou nas ofertas conduzidas nos termos da Resolução da CVM nº 160, as Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais e, poderão ser negociadas após o prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, por investidores qualificados, em ambos os casos, investidores qualificados e profissionais definidos conforme regulamentação específica da CVM, nos termos do Suplemento.

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração determinado de 4 (quatro) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

4.2. Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como "FII de Desenvolvimento Híbrido", segmento "Logística".

CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. A política do Fundo é o investimento no empreendimento imobiliário referente ao terreno rural denominado Gleba 1, localizado na Rodovia Fernão Dias, Km 934, no bairro Monjolinho, na cidade de Itapeva, no Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 16.161 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Camanducaia, Estado de Minas Gerais, e áreas contíguas a referido terreno ("Imóvel"), primordialmente, por meio da aquisição direta do Imóvel ou, ainda, mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos, que, eventualmente, adquiram o Imóvel ("SPE").

5.2. O objetivo do Fundo é a realização de ganho de capital mediante o investimento direto no Imóvel, para posterior venda ou obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre o Imóvel, ou, ainda, pelo investimento indireto no Imóvel, mediante a aquisição de SPE. A aquisição do Imóvel pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial do Imóvel, bem como pela eventual comercialização do Imóvel. O Fundo poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias no Imóvel com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

5.3. O Imóvel deverá atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de conformidade, quando de sua aquisição pelo Fundo: (i) não ocorrência de quaisquer mudanças legais ou regulatórias que venham a restringir os direitos de aquisição do Fundo com relação ao Imóvel ou que, de qualquer forma, impeçam o Fundo de cumprir com as obrigações previstas nos compromissos de compra e venda e/ou com a Política de Investimentos; (ii) não ocorrência de qualquer inadimplemento, pelos vendedores, de obrigações estipuladas nos respectivos compromissos de compra e venda, bem como que não se provem falsas quaisquer declarações prestadas pelos vendedores que poderiam influenciar na decisão de recomendação do Gestor; e (iii) a disponibilização pelo Gestor, ao Administrador, do Relatório de Aquisição e da matrícula atualizada do Imóvel, emitida há menos de 30 (trinta) dias, conforme o caso ("Critérios de Conformidade").

5.4. O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos", sendo que, o Imóvel, a SPE e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Ativos"):

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;
b) Letras Hipotecárias ("LH");
c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");
e) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII");
f) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
g) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
h) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
i) Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

5.5. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

a) Não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) Não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
c) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

5.5.1. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos deste Regulamento.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

5.5.2. As aquisições e alienações de Imóveis e/ou ações/cotas de SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente aprovada pelo Administrador, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição ou alienação de determinado Imóvel e/ou SPE, conforme aplicável.

5.5.3. Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data prevista no item 5.5.2, acima, será concedido prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da aquisição ou alienação definitiva do Imóvel e/ou SPE, ficando a respectiva aquisição ou alienação definitiva condicionada à apresentação pela respectiva empresa, de laudo de avaliação preliminar, contendo, no mínimo, o preço de aquisição ou alienação do ativo em questão.

5.6. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo (incluindo, nesta hipótese, a possibilidade de realização de permuta, inclusive com torna), nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados o artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 e os requisitos constantes doSuplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como deverá atender aos Critérios de Conformidade.

5.6.1. Adicionalmente, os novos Imóveis e as Sociedades Investidas serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias, cabendo ao Administrador assegurar que nos instrumentos de aquisições das ações ou quotas de emissão de Sociedades Imobiliárias a serem celebrados pelo Fundo constem todos os procedimentos necessários para que se cumpra o previsto neste artigo.

5.7. O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos durante os 48 (quarenta e oito) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo ("Período de Investimento"), devidamente indicado pelo respectivo Suplemento e demais documentos correlatos, diretamente pelo Fundo, ou por meio das SPE integrantes da carteira do Fundo, isoladamente ou por meio de parcerias com terceiros selecionados pelo Gestor.

5.7.1. Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar Chamadas de Capital para integralização de Cotas após o final do Período de Investimento, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia dos Cotistas, desde que essas Chamadas de Capital: (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; ou (ii) não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento.

5.8. O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

5.9. Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

5.10. O Administrador, em relação aos Imóveis e às SPE, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendação prévia do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo.

5.11. O Gestor, em relação aos Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Resolução CVM 175, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

5.12. O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.4 deste Regulamento.

5.13. O Fundo 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.

5.14. Os títulos e valores mobiliários 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 abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

5.15. A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apreçamento dos títulos e valores mobiliários deve reproduzir o previsto no Manual de Apreçamento do Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

5.16. 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 perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

5.17. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

5.18. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como imóveis em construção.

5.19. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

5.20. Competirá exclusivamente à Administradora, conforme recomendação do Gestor, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, sendo certo que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 26 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

5.21. Os Ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas.

5.22. A aquisição e a alienação dos Ativos em desacordo com o objeto e a política de investimentos do Fundo deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

5.23. Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

5.24. Se, por ocasião da aquisição de Ativos, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

5.25. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I ao Regulamento e, quando aplicável, no Prospecto elaborado nos termos da regulamentação aplicável ("Prospecto"), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.26. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

5.27. Por força do art. 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis que vierem a ser adquiridos, direta ou indiretamente pelo Fundo, nos termos da política de investimentos, serão automaticamente assumidos pelo Fundo, quando da transferência, direta ou indireta, dos Imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

5.27.1. A comercialização dos Ativos do Fundo será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos do Fundo, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecido neste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

6.1. 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, conforme recomendação do Gestor, 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, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

6.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2(b) deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá remuneração, fixa e anual, de 0,20% (vinte centésimos por cento) incidente **(i)** sobre o capital comprometido, equivalente à soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada Compromisso de Investimentos ("Capital Comprometido"), durante o Período de Investimento; e **(ii)** sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento, observado que será devido o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) em ambos os Períodos ("Taxa de Administração"), ficando tais valores sujeitos à atualização anual do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE").

7.1.1. Considera-se "Período de Desinvestimento" o período a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento, no qual se interromperá todo e qualquer investimento do Fundo em Ativos, e se iniciará um processo de desinvestimento total do Fundo.

7.1.2. A Taxa de Administração, conforme abaixo definida, compreende, a remuneração devida ao Administrador pelos serviços de administração fiduciária, estruturação, distribuição, custódia, controladoria e escrituração das Cotas.

7.1.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas, apropriadas e pagas nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

7.2. Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

7.3. Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

7.4. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá uma parcela equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) incidente (i) sobre o capital comprometido, equivalente à soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada Compromisso de Investimentos ("Capital Comprometido"), durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento ("Taxa de Gestão"), bem como uma Taxa de Performance, calculada de acordo com os itens abaixo.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

7.5. Além da Taxa de Gestão, será devida, pelo Fundo ao Gestor, uma remuneração adicional ("Taxa de Performance"), em virtude do desempenho do Fundo, equivalente, no total, a 25% (vinte e cinco por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas do Fundo que exceder 100% (cem por cento) da variação do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 10% (dez por cento) ao ano ("Benchmark"). A Taxa de Performance será calculada e paga, se devida, conforme fórmulas descritas abaixo.

7.5.1. A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente conforme fórmula definida abaixo:

$$\mathbf{Pfee = (PB - PT) * 25\%}$$

Onde:
Pfee = Taxa de performance provisionada;
PB = Patrimônio líquido do Fundo, sem considerar o próprio cálculo da Taxa de Performance, na respectiva data de cálculo; e
PT = Patrimônio Teórico do Fundo na data de cálculo, conforme definição abaixo.

Sendo que o "Patrimônio Teórico" será o maior entre zero e o valor apurado pela fórmula abaixo:

$$PT = \sum_{x=0}^{t} (A_x * BMK_x) - \sum_{y=0}^{t} (R_y * BMK_y)$$

Onde:
Ax = Valor integralizado na data X;
BMK_x = Rentabilidade acumulada pelo Benchmark da data X até a data de cálculo;
Ry = Valor distribuído aos Cotistas (a título de amortização, resgate ou distribuição de rendimentos) na data Y;
BMK_y = Rentabilidade acumulada pelo Benchmark da data Y até a data de cálculo.

7.5.2. A Taxa de Performance será cobrada após os Cotistas receberem a título de amortização, resgate, distribuição de rendimentos pelo Fundo ou recebimentos de cotas de Fundo que incorpore o presente Fundo, valor correspondente a 100% (cem por cento) do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, corrigido pelo Benchmark.

7.5.3. Uma vez atendida a obrigação estabelecida no item 7.5.2, acima, e desde que a Taxa de Performance seja devida, em consonância com o item 7.5.1, acima, a cada amortização, resgate ou distribuição de rendimentos, do valor total do caixa disponível para distribuição (após a dedução de eventuais despesas ou encargos do Fundo), o montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) será destinado ao pagamento de Taxa de Performance e 75% (setenta e cinco por cento) para os Cotistas.

7.6. A destituição do Gestor será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o quórum de aprovação da referida matéria será aquele disposto no item 15.4, abaixo. Na hipótese de destituição e/ou substituição sem justa causa (conforme definida no item 7.6.5, abaixo), ou no caso de renúncia do Gestor motivada por uma redução

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

da sua parcela da Taxa Total de Administração ou da Taxa de Performance, o Gestor fará jus à uma Taxa de Performance *Pro Rata*, que será equivalente à proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida caso o Fundo fosse liquidado e todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos do Fundo integralmente pagos e o caixa resultante integralmente distribuído aos Cotistas, apurado no Dia Útil anterior à data da efetiva destituição ou substituição.

7.6.1. Para fins de cálculo da Taxa de Performance *Pro Rata*, deverá ser realizada avaliação dos ativos do Fundo com data-base no último Dia Útil anterior à data da destituição ou substituição do Gestor sem justa causa, ou sua renúncia motivada nos termos do item 7.6, acima, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação de seus ativos, subtraídos os passivos e as obrigações do Fundo na referida data. A avaliação acima referida deverá ser realizada por duas das seguintes empresas avaliadoras independentes: (i) CB Richard Ellis, (ii) Jones Lang LaSalle, (iii) Cushman & Wakefield, ou (iv) Colliers International, devendo uma ser indicada pelo Gestor e a outra, pelo Administrador, sendo que o valor a ser utilizado será o resultado da média aritmética dos valores calculados por cada uma das referidas empresas avaliadoras independentes. Se os resultados das avaliações realizadas pelas duas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando para o cálculo o maior resultado como denominador e o menor, como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo Gestor, sempre dentre aquelas listadas acima, e o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das três empresas avaliadoras independentes.

7.6.2. A Taxa de Performance *Pro Rata* deverá ser paga ao Gestor destituído ou substituído sem justa causa, ou que tenha renunciado motivadamente nos termos do item 7.6, acima, em até 15 (quinze) Dias Úteis após a data de conclusão das avaliações referidas no item 7.6.1, acima, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa para o Fundo e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o Fundo apresentar disponibilidades, não sendo em hipótese alguma reversível ao Patrimônio Líquido do Fundo ou passível de cancelamento.

7.6.3. O Administrador deve envidar os melhores esforços para que as avaliações referidas no item 7.6.1, acima, sejam concluídas no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da destituição, substituição ou renúncia, conforme o caso, do Gestor.

7.6.4. Na hipótese de a Taxa de Performance *Pro Rata* não ser paga até o 15º (décimo quinto) Dia Útil após a data de destituição, substituição ou renúncia do Gestor, conforme o caso, o valor devido a título de Taxa de Performance *Pro Rata* passará a ser corrigido pelo IPCA/IBGE pelo prazo que o Fundo demandar para honrar o pagamento desta despesa, sendo certo que nesta hipótese a totalidade dos recursos recebidos pelo Fundo deverá ser direcionada, obrigatoriamente, para o pagamento da Taxa de Performance *Pro Rata*. Adicionalmente, o pagamento da Taxa de Performance *Pro Rata* devida ao Gestor nos termos do item 7.6 poderá ser realizado mediante a entrega de ativos do Fundo, desde que tais ativos sejam previamente aprovados pelo Gestor destituído ou substituído sem justa causa, ou que tenha renunciado motivadamente nos termos do item 7.6.

7.6.5. Para os fins deste Regulamento, será considerada justa causa a comprovação de que: (i) o Gestor atuou com comprovada negligência, dolo e/ou má-fé ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como gestor do Fundo; (ii) o Gestor esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) o Gestor tenha comprovadamente descumprido suas obrigações listadas no Contrato de Gestão, neste Regulamento ou na legislação

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

aplicável, e, uma vez notificada sobre o descumprimento pelo Administrador, não o sane no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis.

CAPÍTULO VIII – COTAS

8.1. 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.

8.2. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

8.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

8.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses previstas neste Regulamento.

8.5. A responsabilidade dos Cotistas emitidas no termo deste Regulamento é limitada ao valor por eles efetivamente subscrito, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IX – EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

9.1. A primeira emissão de Cotas será de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas e de, no máximo, 2.770.000 (duas milhões, setecentas e setenta mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), podendo a primeira emissão alcançar o montante máximo de R$ 277.000.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões de reais) ("Primeira Emissão"), a serem integralizadas conforme disposto no boletim de subscrição, no Suplemento e/ou no Compromisso de Investimento, se houver.

9.1.1. As Cotas da Primeira Emissão serão colocadas pelo Administrador por meio de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição.

9.1.2. As demais emissões de Cotas poderão ser objeto de dispensa de registro de oferta, desde que cumpridos os seguintes requisitos, observados os itens 9.6 e 9.6.1, abaixo, relacionadas ao Capital Autorizado: (i) aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; (ii) que já tenha sido realizada ao menos uma oferta pública anteriormente; (iii) seja respeitado o público alvo do Fundo; (iv) não seja realizado qualquer ato ou esforço de distribuição pública; e (v) a oferta seja dirigida a um grupo restrito e determinado de investidores que possua prévia relação comercial, creditícia, societária ou trabalhista, estreita e habitual, com o Fundo, seus Cotistas ou prestadores de serviços.

9.2. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, a colocação mínima será de 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo").

9.2.1. O prazo para subscrição das Cotas constitutivas do Patrimônio Mínimo estabelecido para funcionamento do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias, contado do anúncio de início de distribuição da Primeira Emissão e prorrogável a critério do Administrador.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

9.2.2. Caso o Patrimônio Mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente:

a) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e

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

9.2.3. Até que o Patrimônio Mínimo seja atingido, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo.

9.2.4. Os Cotistas que subscreverem as Cotas da Primeira Emissão não poderão ceder ou de outra forma transferir suas Cotas a terceiros pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, nos termos da Resolução CVM nº 175.

9.3. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iii) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; (iv) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

9.4. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pelo Administrador, considerando também a recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização parcial por meio de Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, mediante prévia aprovação do Gestor, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

9.4.1. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor (i) na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimentos, conforme deliberado pelo Gestor; (ii) na medida em que sejam identificados pelo Administrador necessidade de recursos para pagamentos de despesas e encargos do Fundo para o trimestre subsequente ao dia da Chamada de Capital.

9.4.2. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

9.4.3. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("Chamada de Capital") informando (i) a quantidade de Cotas a ser integralizada e(ii) o valor por cota a ser integralizada, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

9.4.4. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos compromissos de investimento firmados pelos Cotistas ("Compromissos de Investimento").

9.4.5. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

9.4.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o Cotista inadimplente ("Cotista Inadimplente") para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), pro rata die, (c) dos custos de tal cobrança; e

(ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

(iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

9.4.7. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

9.4.8. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

9.4.9. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

9.4.10. A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento, ,aplicando-se, em acréscimo ao artigo 78 da parte geral da Resolução, o artigo 18 deste Anexo Normativo III e, no que couber, os artigo 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976, conforme artigo 9º, "caput" e §3º da Resolução 175..

9.4.11. O valor efetivo de integralização das cotas corresponderá ao valor de subscrição corrigido pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC/FGV"), desde a data da subscrição até a data da efetiva integralização, na forma e condições a serem previstas nos respectivos compromissos de investimento.

9.4.12. No caso de emissões em que o custo de distribuição das Cotas ("Custo Unitário de Distribuição") seja arcado pelos investidores que subscreverem Cotas, o valor efetivo do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos investidores corresponderá ao valor do Custo Unitário de Distribuição corrigido pela variação positiva do INCC/FGV, desde a data da subscrição das respectivas Cotas até a data da efetiva integralização das Cotas e, consequentemente, do pagamento do Custo Unitário de Distribuição correspondente, na forma e condições a serem previstas nos respectivos compromissos de investimento.

9.5. As Cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado.

9.5.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

9.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, incluindo, mas não se limitando caso o custo efetivo das obras seja superior ao capital comprometido, 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 montante máximo de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.6.1. 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 9.6.2, 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.

9.6.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.6, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base (i) o valor de mercado, se aplicável; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese do item 9.6.1, acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas, os laudos de avaliação a valor justo dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas do Fundo em circulação, caso aplicável, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

9.7. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

9.8. O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a necessidade de recursos necessários à realização dos investimentos analisados pelo Administrador, com apoio do Gestor.

9.9. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

9.9.1. 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.

9.10. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

9.11. As Cotas emitidas em cada emissão do Fundo somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que seja integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas distribuídas no âmbito de ofertas de Cotas do Fundo, conforme termos e procedimentos previstos no boletim de subscrição correspondente.

CAPÍTULO X – ENCARGOS

10.1. Além da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviços citados no Capítulo II deste Regulamento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxa de administração e a taxa de gestão; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175; (iv) despesas com correspondência do Fundo , inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175; (v) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com sua admissão negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (vi) honorários e despesas do Auditor independente; (vii) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (viii) honorários advocatícios, custas e despesas processuais correlatas incorridas em razão da defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor condenação imputada, se for o caso;
(ix) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo, e (d) aos gastos necessários à construção, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (xi) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xiii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xv) despesas com o

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

registro de documentos em cartório; (xvi) honorários e despesas do representante de Cotistas; (xvii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos; e (xviii) taxas de escrituração de cotas, se houver.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

10.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa Total de Administração.

10.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão pagos diretamente pelo Fundo e deduzidos da remuneração do Administrador.

CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. O Administrador divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.apexgroup.com/apex-brazil/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2. As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no item 11.1, acima, serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
III. fatos relevantes;
IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no artigo 24, inciso III da Resolução Normativa CVM 175.

11.4. As informações ou documentos referidos no item 11.1 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.5. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

11.6. O Administrador deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

11.6.1. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.6.2. Considera-se relevante, para os efeitos do item 11.5.1, acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

12.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

12.2. Os lucros auferidos, eventualmente ajustados na forma da regulamentação vigente, serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

12.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12.2 desse Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que Administrador irá divulgar, também no último Dia Útil de cada mês, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3. O Administrador, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

12.3.1. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

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 a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário do Imóvel e/ou da SPE (conforme

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

aplicável).

12.4. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar Assembleia Geral, nos termos do Capítulo XV deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

12.4.1. Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 12.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XIII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1. O Gestor exercerá o direito de voto em Assembleias Gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.2. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas Assembleias Gerais relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

13.3. O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.4. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (http://www.bluecapgestao.com.br).

CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO

14.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

14.1.1. Não obstante o disposto no item 14.1, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

b) não possuir cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

c) não possuir cotista pessoa física que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

d) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

14.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

14.3. O Administrador não dispõe 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 XV – ASSEMBLEIA GERAL

15.1. O Administrador convocará os Cotistas, com (i) 37 (trinta e sete) dias de antecedência da data de sua realização, para as Assembleias Gerais ordinárias, e (ii) 37 (trinta e sete) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias, por correio eletrônico para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de Assembleias Gerais o Administrador poderá se valer do envio de correspondências ou publicação de editais em periódicos de grande circulação na sede do Administrador. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correio eletrônico ou por correspondência.

15.2. A convocação da Assembleia Geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

15.2.1. O Administrador disponibilizará na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da Assembleia Geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e, conforme o caso, (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas.

15.2.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, poderão solicitar que o Administrador convoque Assembleia Geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação.

15.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia Geral ordinária.

15.2.4. Quando a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do item 15.7.1 abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

15.2.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 15.2.3, acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 15.2.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.3. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 15.3.2, abaixo;
c) destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor e escolha do seu respectivo substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que ele poderá incorrer no exercício de sua atividade;
j) alteração da Taxa Total de Administração, da Taxa de Performance e/ou da Taxa de Performance *Pro Rata*;
k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
l) alteração do prazo de duração do Fundo ou do Período de Investimento; e
m) grupamento ou desmembramento de Cotas.

15.3.1. A realização de uma Assembleia Geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.3.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.3.2.1. As alterações referidas no item 15.3.2, acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas do Fundo.

15.4. A Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5, abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.3, alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (j) e (k) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.4.1. Os percentuais de que trata o item 15.4, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

15.4.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

a) o Administrador ou o Gestor;
b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.4.4. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência eletrônica.

15.5. A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correio eletrônico; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.6. O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária aos Cotistas, por correio eletrônico.

15.7. A Assembleia Geral poderá eleger até 1 (um) representante de Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, com termo final na Assembleia Geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.7.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

15.7.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.7, assim como o valor máximo das despesas que ele poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma Assembleia Geral que o elegeu.

15.7.3. A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.7.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

CAPÍTULO XVI – LIQUIDAÇÃO

16.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

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

a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) 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 do Fundo; e
d) ocorrência de patrimônio líquido negativo.

16.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (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; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

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

16.4.1. 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 de cotas emitidas pelo Fundo.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

16.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega proporcional aos Cotistas de cada um dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1, acima.

16.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2. Na hipótese da 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, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de 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.

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

16.5.4. 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 Brasileiro.

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

16.6.1. 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.

16.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o 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, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

CAPÍTULO XVII – ATOS E FATOS RELEVANTES

17.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2 deste

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

Regulamento.

17.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xiii) emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18.1. Considera-se o correio eletrônico a forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimento de consulta formal.

CAPÍTULO XIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

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

CAPÍTULO XX – EXERCÍCIO SOCIAL

20.1. O exercício social do Fundo tem início em 01 de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XXI – FORO

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

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

ANEXO I

FATORES DE RISCO

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

Não será devida pelo Fundo, Administradora, Gestor ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo.

O Fundo, a Administradora, o Gestor e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

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

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos d e natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Ativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

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

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

A Lei nº. 9.779/99 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, 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 em aplicações financeiras de renda fixa 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. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Ativos e/ou da venda dos Ativos.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

Risco da Administração dos Ativos por Terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos Imóveis e/ou comercialização dos Ativos, e que a administração dos Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis considere adequadas.

Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Primeira Emissão de cotas do Fundo, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Administrador e pelo Coordenador Líder contratado para a distribuição das Cotas do Fundo não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Primeira Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o investidor.

Risco Referente à Restrição à Negociação

As cotas objeto da Primeira Emissão são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita: (i) ao período de vedação por 90 (noventa) dias previsto no artigo 13 da referida instrução; e (ii) à negociação exclusiva entre investidores qualificados, o que poderá impactar ainda mais a liquidez para venda futura das cotas.

Risco Decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

Demais Riscos Jurídicos

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Risco de Aquisição de Imóveis em Construção

Como parte de sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir Imóveis em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

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

Risco de Diluição Decorrentes de Novas Emissões de Cotas

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

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

Desempenho Passado

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

Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de suas Ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos Ativos, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos e dos condomínios em que se situam os Imóveis ou os imóveis titulados pelos Ativos. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará Nova Emissão de cotas com vistas a arcar com elas.

Riscos Ambientais

Ainda que os Imóveis ou os imóveis titulados pelos Ativos venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis-Alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis-Alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

Risco de Desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros

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

Risco de Conflito de Interesses entre os Prestadores de Serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, por empresas de seus

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Resolução CVM 175 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco Relativo a Não Substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo a Não Substituição do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá ser destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

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

Riscos de Desvalorização dos Imóveis ou dos Imóveis Titulados pelos Ativos e Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis 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 Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos.

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

ANEXO II

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Suplemento se refere a Primeira Emissão do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. **Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é determinado de 4 (quatro) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos.

2. **Quantidade**. Serão emitidas até 2.770.000 (duas milhões, setecentas e sete mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Investimento, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 277.000.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões de reais).

3. **Público-Alvo**. As Cotas da Primeira Emissão são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

4. **Distribuição e Período de Distribuição**. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento.

(i) Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

(ii) **Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Administrador.

(iii) Atingida a colocação mínima, no montante de 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo"), o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (I) - ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e (II) - ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

(iv) O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM nº 476/09, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Profissionais.

(v) O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a

Docusign Envelope ID: D1F41B7A-1ED4-8F5E-833E-B1F160E92AA4

imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

(vi) Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (I) – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

(vii) Em conformidade com o artigo 8° da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

(viii) O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

5. **Valor de Emissão das Cotas.** O preço por Cota da Primeira Emissão é de R$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta Restrita ("Preço de Emissão").

6. **Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), referente a 100 (cem) Cotas, por investidor profissional.

7. **Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, e/ou ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas pelo Fundo, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão na medida em que forem realizadas as na medida em que forem realizadas as chamadas de capital pelo Administrador, conforme deliberado pelo Gestor, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição e do compromisso de investimento respectivos.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.