

ÍNDICE

CAPÍTULO I – Definições	2
CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo	9
CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo.....	9
CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo	10
CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo	10
CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira.....	29
CAPÍTULO VII – Das Vedações.....	36
CAPÍTULO VIII – Do Comitê de Negociação	37
CAPÍTULO IX – Da Assembleia Geral.....	40
CAPÍTULO X – Dos Representantes dos Cotistas	46
CAPÍTULO XI – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Cotas	49
CAPÍTULO XII – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas	50
CAPÍTULO XIII – Da Distribuição de Resultados	56
CAPÍTULO XIV– Das Remunerações do Administrador e do Gestor	57
CAPÍTULO XV – Da Liquidação do Fundo	58
CAPÍTULO XVI – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo.....	59
Seção I – Informações Periódicas.....	59
Seção II – Informações Eventuais	60
CAPÍTULO XVII – Das Demonstrações Financeiras	61
CAPÍTULO XVIII – Dos Encargos do Fundo	62
CAPÍTULO XIX – Das Situações de Conflito de Interesses.....	64
CAPÍTULO XX – Da Solução de Conflitos	64
CAPÍTULO XXI – Das Disposições Gerais	64
BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	73

CAPÍTULO I – Definições

Administrador	A BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade regularmente constituída, devidamente autorizada e habilitada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 3.067, de 6 de setembro de 1994, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.066.670/0001-00.
Agente Escriturador	O Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 60.746.948/0001-12.
Assembleia Geral	Significa a assembleia geral de Cotistas.
Ativos Financeiros	Significam quaisquer ativos financeiros, com liquidez diária ou liquidez adequada para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, tendo como emissores o Tesouro Nacional, instituição financeira de primeira linha, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, letras de crédito imobiliário emitidas por instituição financeira de primeira linha, cotas de fundos administrados pelo Administrador, classificados como renda fixa que atendam o disposto nos artigos 111, 112 e 113 da Instrução CVM n.º 555/14.
Ativos Imobiliários	Significam os Imóveis-Alvo, quaisquer direitos reais sobre Imóveis-Alvo, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a propriedade e exploração comercial dos Imóveis-Alvo, títulos e valores mobiliários, inadimplidos ou não, que tenham como garantia os Imóveis-Alvo, que passem a integrar o patrimônio do Fundo, seja através de sua aquisição direta, do aporte por parte dos Cotistas ou do seu recebimento como parte de pagamento de créditos imobiliários detidos pelo Fundo contra terceiros.
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

BACEN	O Banco Central do Brasil.
Carteira	Significa a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.
CDB	Significam os certificados de depósito bancário.
CDI	Significam as taxas médias dos depósitos interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo, apuradas e divulgadas pela B3, expressas na forma percentual ao ano e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentas e cinquenta e dois) Dias Úteis.
CMN	O Conselho Monetário Nacional.
Compromisso de Investimento	Significa o “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas Classe A”, que poderá ser assinado pelos Cotistas no ato da subscrição de suas Cotas Classe A, conforme estipulado no respectivo Suplemento, o qual regulará os termos e condições para a subscrição e integralização das Cotas Classe A pelos Cotistas.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses de conflito de interesses, sem limitação: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor e/ou de suas Partes Relacionadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor e/ou suas Partes Relacionadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou do Gestor, uma vez

	caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM n.º 472/08, exceto para a Primeira Emissão; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor e/ou de suas Partes Relacionadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.
Contrato de Gestão	Significa o contrato a ser firmado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, que irá estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão da Carteira do Fundo.
Custodiante	Banco Bradesco S.A., acima qualificado, para prestação dos serviços de custódia qualificada e controladoria.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
FGV	A Fundação Getúlio Vargas.
Fundo	O ImmoB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	A Ulbrex Asset Management Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.967.948/0001-13, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional da administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos da Resolução CVM n.º 21/21, conforme Ato Declaratório CVM n.º 13.306, de 24 de setembro de 2013.
IGP-M	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis-Alvo	Significa o terreno localizado na Rodovia Estadual Campinas-Mogi Mirim, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas sob a matrícula 46.091, bem

	como outros ativos imobiliários eventualmente aprovados pelos cotistas em Assembleia Geral.
Instrução CVM n.º 400/03	Significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 472/08	Significa a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 476/09	Significa a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Resolução CVM n.º 30/21	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 555/14	Significa a Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Resolução CVM n.º 21/21	Significa a Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
Investidores Profissionais	Significam os investidores que atendam aos requisitos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30/21.
IRRF	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
Justa Causa	Significa (i) condenação na esfera criminal; (ii) infração relacionada à regulamentação emitida da CVM ou de quaisquer leis aplicáveis às atividades de administração fiduciária e gestão de carteira, conforme o caso; (iii) atuação com má-fé, desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções ou negligência grave; (iv) violação material de suas obrigações assumidas nos termos do Contrato de Gestão e deste Regulamento; (v) não remediação de descumprimento material de qualquer dispositivo legal ou regulatório no prazo legal; e (vi) descredenciamento pela CVM como administrador fiduciário ou gestor de carteira de valores mobiliários, conforme o caso.
Laudo de Avaliação de Aquisição	O laudo de avaliação de Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, elaborado por terceiro independente, em conformidade com os termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.
Laudo de Avaliação Anual	Avaliação anual elaborada por terceiro independente para fins de atualização do valor dos Imóveis-Alvo e, quando aplicável, dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo.

Laudo de Avaliação de Integralização	O laudo de avaliação de Ativos Imobiliários que venham ser aportados no Fundo à título de integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento, elaborado por terceiro independente, em conformidade com os termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.
Laudos de Avaliação	O Laudo de Avaliação de Aquisição, o Laudo de Avaliação Anual e o Laudo de Avaliação de Integralização, quando referidos em conjunto.
Lei n.º 8.668/93	Significa a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei n.º 9.779/99	Significa a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei n.º 11.033/04	Significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei n.º 12.024/09	Significa a Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Oferta	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, incluindo ofertas públicas de distribuição de lote único e indivisível, nos termos do inciso II, artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03.
Oferta Restrita	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas realizada com esforços restritos de colocação durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM n.º 476/09.
País ou Brasil	A República Federativa do Brasil.
Partes Relacionadas	Significam as seguintes partes relacionadas: (i) o

	Administrador; (ii) o Gestor; (iii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; (iv) as empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (v) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (vi) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Relacionada pessoa natural; (vii) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador e/ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (viii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (ix) parentes até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa o valor em Reais resultante da soma algébrica do valor das disponibilidades do Fundo, com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Preço de Emissão	Significa o preço de emissão de cada Cota, conforme definido no respectivo Suplemento.
Preço de Integralização	Significa o preço de integralização de cada Cota, conforme definido no respectivo Suplemento.
Primeira Emissão	Significa a primeira emissão de Cotas, objeto de Oferta Restrita, no valor total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), conforme descrita no suplemento referente à Primeira Emissão.
Prospecto	Significa o prospecto referente à Oferta de Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, se houver.
Reserva Anual	Significa a parcela do Patrimônio Líquido provisionada anualmente, mediante aprovação em Assembleia

	Geral, conforme indicação do Gestor, para pagamento das despesas relacionadas ao Fundo e a manutenção e/ou conservação dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, conforme previsto no item 5.11 e provisionada pelo Administrador nos termos do item 5.12 deste Regulamento.
Cotas	Significam as Cotas Classe A e as Cotas Classe B, quando referidas em conjunto, conforme definido pelo Capítulo XII deste Regulamento.
Cotas Classe A	Significam as Cotas da classe A de emissão do Fundo.
Cotas Classe B	Significam as Cotas da classe B de emissão do Fundo.
Cotista	Significa o titular de Cotas.
Cotista Classe A	Significa o titular de Cotas Classe A.
Cotista Classe B	Significa o titular de Cotas Classe B.
Regulamento	Significa o presente regulamento do Fundo.
Suplemento	Significa cada suplemento deste Regulamento, elaborado conforme modelo constante do Anexo I a este Regulamento, que descreverá as características, termos e condições específicas de cada emissão e/ou classe de Cotas.
Taxa de Administração	Significa a parcela da taxa de administração a ser paga ao Administrador, conforme estabelecida no Capítulo XIV deste Regulamento.
Taxa de Gestão	Significa a parcela da taxa de administração a ser paga ao Gestor, conforme estabelecida no Capítulo XIV deste Regulamento.
Taxa de Performance	Significa a taxa de performance devida ao Gestor, conforme estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas do Fundo.

Valor de Referência das Cotas Classe A	Significa 100% (cem por cento) do Preço de Integralização das Cotas Classe A efetivamente integralizado por cada Cotista Classe A, acrescido de (i) CDI e (ii) uma sobretaxa exponencial de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
---	--

CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo

2.1. – O Fundo, denominado **IMMOB V DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. – O patrimônio do Fundo será formado por 2 (duas) classes de Cotas, quais sejam, as Cotas Classe A e as Cotas Classe B, conforme descritas neste Regulamento e em cada Suplemento.

2.3. – As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos nos Capítulos XI, XII e XIII deste Regulamento, bem como nos respectivos Suplementos.

CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo

3.1. – O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.2. – A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, por meio da subscrição de Cotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Sem prejuízo do disposto neste item, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo após a primeira aplicação de cada investidor.

3.3. – O Administrador, o Gestor e/ou suas Partes Relacionadas poderão subscrever qualquer número de Cotas no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, observado o disposto no item 3.1 acima.

CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo

4.1. – O objetivo do Fundo é investir em Ativos Imobiliários, atuando na gestão, desenvolvimento, reposicionamento no mercado e posterior alienação de unidades imobiliárias de qualquer natureza relacionadas aos Imóveis-Alvo, incluindo, também a aquisição e alienação de títulos e valores mobiliários que tenham como garantia os Imóveis-Alvo ou cotas ou ações de sociedades de propósito específico detentoras de Imóveis-Alvo, com a finalidade de obtenção de ganho de capital, observados os requisitos estabelecidos no item 5.3 deste Regulamento.

4.2. – A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver investida em Ativos Imobiliários será alocada, pelo Gestor, em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento do Fundo.

4.3. – O Fundo não possui parâmetro de rentabilidade pré-determinado. Sem prejuízo, as Cotas Classe A terão como indicador de desempenho o Valor de Referência das Cotas Classe A, o qual é apenas uma meta estabelecida pelo Fundo, não constituindo o Valor de Referência das Cotas Classe A qualquer garantia de rentabilidade mínima aos Cotistas Classe A, seja pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou qualquer outra garantia.

4.4. – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, e não conta com qualquer mecanismo de seguro.

CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo

5.1. – A Carteira do Fundo será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

5.2. – O Fundo deverá investir em Ativos Imobiliários, conforme orientação do Gestor, de comum acordo com o Administrador e aprovação dos Cotistas reunidos em

Assembleia Geral, observado o disposto no Capítulo VIII, seja através da aquisição direta dos Ativos Imobiliários, do aporte de Ativos Imobiliários por parte dos Cotistas ou do recebimento de Ativos Imobiliários como parte de pagamento de créditos imobiliários detidos pelo Fundo contra terceiros.

5.3. – Sem prejuízo do item 4.1 acima, a aceitação da integralização de Cotas em Ativos Imobiliários por parte dos Cotistas, ou o recebimento de Ativos Imobiliários como parte de pagamento de créditos imobiliários detidos pelo Fundo contra terceiros está condicionado à observância cumulativa dos seguintes requisitos com relação aos Imóveis-Alvo, os quais deverão ser validados e aprovados pelo Gestor, a seu exclusivo critério:

- (i) os proprietários dos Imóveis-Alvo deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- (ii) os Imóveis-Alvo deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- (iii) no contexto da efetivação da aquisição, todo e qualquer passivo eventualmente associado ao respectivo Imóvel-Alvo, incluindo mas não se limitando a despesas condominiais e encargos tributários tais como IPTU e ITBI, deverá ser quitado ou ter seu valor devidamente descontado do valor atribuído ao Imóvel-Alvo e provisionado como valor a ser pago pelo Fundo no contexto da aquisição;
- (iv) no contexto da aquisição de ações ou Cotas de sociedades de propósito específico que sejam proprietárias de Imóveis-Alvo, as condições estabelecidas acima devem ser cumpridas integralmente, adicionando-se a elas a necessidade de diligência com relação à sociedade de propósito específico em questão; e
- (v) no contexto da aquisição de títulos e valores mobiliários que tenham Imóveis-Alvo como garantia, as condições estabelecidas acima devem ser cumpridas integralmente, adicionando-se a elas a necessidade de diligência com relação à natureza, correta formalização e existência do crédito a ser adquirido, bem como com relação à correta formalização e validade da garantia que recai sobre os Imóveis-Alvo.

5.4. – Sem prejuízo do disposto neste Capítulo, o Gestor poderá manter parcela do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Financeiros, a seu exclusivo critério, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

5.5. – O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo, observado o disposto no Capítulo VIII. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso dos Ativos Imobiliários.

5.6. – O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo, observado o disposto no Capítulo VIII, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.7. – O Fundo investirá exclusivamente em Ativos Imobiliários relacionados aos Imóveis-Alvo.

5.8. – O Fundo não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

5.9. – Observado no Capítulo III deste Regulamento, não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Ativos Imobiliários cujos Imóveis-Alvo tenham 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.9.1. – Em caso de alteração de legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os Ativos Imobiliários, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o

Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

5.10. – Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está disponível no website do Gestor, no seguinte endereço: www.ulbrex.com.

5.11. – Para arcar com as despesas relacionadas à manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo despesas relacionadas à manutenção de sociedades de propósito específico e dos Imóveis-Alvo por elas detidas, será formada pelo Administrador uma Reserva Anual que seja suficiente para cobrir as despesas e custos do Fundo por um período de 12 (doze) meses, seguindo análise e indicação registrada pelo Gestor, mediante aprovação em Assembleia Geral. Os recursos da Reserva Anual serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva Anual.

5.11.1. – A Reserva Anual deverá ser constituída após a primeira integralização de Cotas, mediante aprovação em Assembleia Geral e será mantida durante o prazo de duração do Fundo por meio de provisão, de forma proporcional à quantidade de Cotas detidas por cada Cotista, de rendimentos periódicos a serem distribuídos aos Cotistas ou por meio de aporte de recursos adicionais pelos Cotistas, observadas os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos e a necessidade de emissão de novas Cotas. Para fins de esclarecimento, a Reserva Anual não abrange o fundo para despesas extraordinárias mencionado no item 5.12. abaixo.

5.12. – Mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão ser utilizados recursos para arcar com as despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos Imobiliários que vierem a compor a Carteira do Fundo, desde que previamente orçadas e apresentadas pelo Gestor, com a utilização do princípio do *best execution*, assegurando as melhores condições para o Fundo, podendo ser constituída provisão de forma proporcional à quantidade de Cotas detidas por cada Cotista, de rendimentos periódicos a serem

distribuídos aos Cotistas ou por meio de aporte de recursos adicionais pelos Cotistas, desde que observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos e, conforme o caso, a respectiva emissão de novas Cotas, mediante aprovação em Assembleia Geral convocada para este fim.

5.13. – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

5.13.1. – O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo, tendo em vista que 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; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

5.13.2. – Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de

ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

5.13.3. – Risco da Morosidade da Justiça Brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

5.13.4. – Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, 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 imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos Ativos Imobiliários e dos valores recebidos em decorrência da exploração dos Imóveis-Alvo, afetando os ativos

adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

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

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis-Alvo, sociedades investidas e de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais

Ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

5.13.6. – Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Cotas. O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão e/ou classe de Cotas.

5.13.7. – Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que componham a Carteira.

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Imóveis-Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

5.13.8. – Risco de Diluição relativo a Novas Emissões de Cotas. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

5.13.9. – Risco relativo à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista

majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

5.13.10. – Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5.13.11. – Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo poderá concentrar seus recursos no investimento em um ou poucos Ativos Imobiliários, uma vez que não há requisitos de desconcentração descritos no Regulamento do Fundo. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que pode gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros.

5.13.12. – Riscos de Crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes dos valores pagos a título de exploração dos Imóveis-Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do comprador dos Imóveis-Alvo ou outras obrigações decorrentes dos contratos ou compra e venda a serem firmados.

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

5.13.13. – Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários. Como os recursos do Fundo

destinam-se preponderantemente à aplicação em Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis-Alvo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis-Alvo explorados e, por consequência, sobre as Cotas. O investimento em Imóveis-Alvo que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Cotas.

5.13.14. – Risco de Potencial Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, O Administrador, o Gestor e/ou suas Partes Relacionadas poderão subscrever qualquer número de Cotas no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, observado o disposto no item 3.1 deste Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos Cotistas, o Administrador e o Gestor ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os Cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

5.13.15. – Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários

para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

5.13.16. – Riscos relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela reserva de despesas extraordinárias e benfeitorias, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do fundo não sejam suficientes, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte. O Administrador e/ou o Gestor não serão responsáveis pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo fundo caso as disponibilidades do fundo não sejam suficientes e os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e,

consequentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos.

5.13.17. – Risco de Desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

5.13.18. – Risco de Sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e, consequentemente, o valor das Cotas será afetado adversamente.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

5.13.19. – Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Ativos Imobiliários, e consequentemente para o Fundo, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das Cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos

imóveis subjacentes aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o Fundo, a rentabilidade e o valor das Cotas.

5.13.20. – Riscos relativos ao Registro de Aquisição dos Imóveis-Alvo. No período compreendido entre a aquisição dos Imóveis-Alvo e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas do antigo proprietário em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo ao Fundo, afetando adversamente o Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

5.13.21. – Riscos Relativos ao Porecimento dos Imóveis-Alvo. Caso os Imóveis-Alvo pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas será afetado adversamente.

5.13.22. – Risco de Despesas Extraordinárias dos Imóveis-Alvo. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

5.13.23. – Riscos de Reclamação De Terceiros. Na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Imobiliários e de gestor de tais Ativos Imobiliários, o Administrador e o Gestor, respectivamente, poderão responder a processos administrativos ou judiciais decorrentes de sua qualidade de proprietário fiduciário e gestor dos Imóveis-Alvo, inclusive no que tange à responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros em razão de eventuais vícios nos Imóveis-Alvo. Eventuais reclamações propostas por terceiros poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

5.13.24. – Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. O Fundo investirá em Ativos Imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais Ativos Imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes. O Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos Ativos Imobiliários, incluindo a

verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos Ativos Imobiliários, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos Ativos Imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo. Ainda, eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos ativos adjacentes aos Ativos Imobiliários poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos Ativos Imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

5.13.25. – Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis-Alvo. Os Imóveis-Alvo poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Imóveis-Alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e conseqüente rentabilidade das Cotas do Fundo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

5.13.26. – Risco de alteração da legislação aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem

também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração dos Imóveis-Alvo, gerando, conseqüentemente, impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Imóveis-Alvo. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

5.13.27 - Risco de aumento dos custos de construção. O Fundo poderá ter em sua Carteira Imóveis-Alvo e/ou Ativos Imobiliários que tenham Imóveis-Alvo que ainda estejam em fase de construção como garantia. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos Imóveis-Alvo, poderá ser assumida contratualmente a responsabilidade de o Fundo arcar com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis-Alvo. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis-Alvo para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

5.13.28 - Risco de regularidade dos imóveis. O Fundo poderá ter em sua Carteira Imóveis-Alvo em construção e/ou Ativos Imobiliários que tenham Imóveis-Alvo que ainda não estejam concluídos como garantia e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis-Alvo somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis-Alvo poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

5.13.29. – Risco Regulatório. O BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

5.13.30. – Risco Jurídico. Em razão da pouca maturidade da regulamentação de fundos

de investimento, em particular fundos de investimento imobiliários, e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus Ativos Imobiliários, em especial, mas não se limitando, em relação aos Imóveis-Alvo integrantes de sua Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal dos Imóveis-Alvo, da obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. 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.

5.13.31. – Riscos tributários. De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratarem de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, 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 ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Não obstante a não tributação no âmbito de um fundo de investimento imobiliário, a legislação tributária aplicável dispõe que os rendimentos e ganhos líquidos por eles auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à IRFF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Excepcionalmente, permanece afastado o IRRF sobre as aplicações efetuadas por fundo de investimento imobiliário nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias – LH, (ii) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, (iii) letras de crédito imobiliário – LCI e (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com as condições especificadas na regulamentação.

A tributação dos cotistas dos fundos de investimentos toma por base determinados eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de cotas (bem como a Distribuição Obrigatória de lucros no caso dos fundos de investimento imobiliário).

Regra geral, os rendimentos e ganhos de capital que compõe o lucro de um fundo de investimento imobiliário e decorrem dos eventos acima mencionados são tributados pelo IRRF quando de sua distribuição aos cotistas à alíquota de 20%. Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: **(i)** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; **(ii)** tenha suas cotas admitidas a negociação exclusivamente no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que **(iii)** o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Vale notar que o IRRF incidente em razão das aplicações financeiras a que está sujeito o fundo de investimento imobiliário poderá ser compensado com o imposto que será retido na fonte pelo próprio fundo, devido quando da distribuição dos lucros aos seus cotistas. A compensação do imposto será efetuada proporcionalmente à participação

do cotista não sujeito ao regime de isenção. Neste caso, a parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva na fonte.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a 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. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta n.º 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

5.13.32. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de

quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou o cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5.13.33. – Riscos relacionados à pandemia de COVID-19. O surto de coronavírus - COVID-19 em escala global que teve início em dezembro de 2019 e foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

5.13.34. – Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e do Gestor. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

5.13.35. – Riscos das Diferentes Classes de Cotas. As Cotas Classe A e as Cotas Classe B possuirão critérios distintos com relação (i) à ordem de pagamento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e pagamento do saldo de liquidação do Fundo, (ii) à ordem de pagamento de amortização das Cotas, e (iii) ao prazo de vencimento de cada classe de Cotas, observado o disposto neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de Cotas. Dessa forma, os Cotistas Classe B estarão subordinados aos Cotistas Classe A com relação a eventual pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor, pagamento do saldo de liquidação do Fundo e/ou amortização das Cotas. Considerando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, a estrutura do Fundo e os riscos a eles inerentes, o Administrador e o Gestor não conseguem assegurar que o Fundo possuirá disponibilidades para a realização dos pagamentos mencionados acima aos Cotistas Classe B.

5.14. – A política de investimento de que trata este Capítulo V somente pode ser alterada mediante deliberação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira

6.1. – O Fundo será administrado pelo Administrador.

6.2. – Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, observado o disposto no artigo 27 e seguintes da Instrução CVM n.º 472/08.

6.2.1. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c) a documentação relativa aos Imóveis-Alvo e às operações do Fundo;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

-
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
 - (iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
 - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;
 - (v) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
 - (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
 - (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XVI deste Regulamento;
 - (viii) contratar e manter atualizado junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
 - (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
 - (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por quaisquer outros terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor e o andamento dos empreendimentos imobiliários integrantes da Carteira;
 - (xi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xiii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xiv) transigir;
- (xv) representar o Fundo em juízo e fora dele; e
- (xvi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado.

6.3. – O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratou o Gestor para praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento do Fundo, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

6.3.1. – O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira e aliene os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

6.4. – Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Gestor por força deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os Ativos Imobiliários que venham a integrar o Patrimônio Líquido do Fundo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) propor, de comum acordo com o Administrador, à Assembleia Geral a aquisição de Ativos Imobiliários;
- (iii) realizar a gestão do caixa do Fundo, que contempla os valores do Fundo que porventura não estiverem alocados nos Ativos Imobiliários, o que inclui decidir livremente sobre o investimento e desinvestimento do Fundo em

Ativos Financeiros, observada a política de investimento do Fundo, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da Carteira, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;

- (iv) realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (vi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, coordenando e fiscalizando os serviços prestados por terceiros a serem contratados pelo Administrador;
- (vii) elaborar planos de comercialização de projetos imobiliários relacionados aos Imóveis-Alvo, incluindo planos de revitalização e manutenção de tais Imóveis-Alvo, bem como selecionar, indicar e propor à Assembleia Geral a contratação de terceiros para a execução de tarefas relacionadas a esses planos;
- (viii) preparar e encaminhar ao Administrador, trimestralmente, relatórios de desempenho dos Ativos Imobiliários;
- (ix) aprovar a alienação ou transferência, sob qualquer título, de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, dentro de parâmetros a serem aprovados previamente em Assembleia Geral, quando da aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo;
- (x) propor ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para emissão de novas Cotas e/ou criação de novas classes;

- (xi) indicar à Assembleia Geral três empresas especializadas para elaborar os Laudos de Avaliação;
- (xii) exercer o direito de voto decorrente da titularidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e comunicar previamente tais fatos, posicionando ao Administrador o teor da deliberação e a orientação de voto, bem como o resultado do evento conforme o caso;
- (xiii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xiv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xvi) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;
- (xvii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- (xviii) informar ao Administrador quaisquer situações ou fato que possam afetar a valorização dos Ativos Imobiliários, fornecendo os documentos e evidências que forem necessárias.

6.5. – O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Na hipótese de renúncia (i) do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo; e (ii) do Gestor, este deverá informar imediatamente o Administrador para que ele convoque a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo nos termos do inciso (i) acima.

6.5.1. – Independentemente do disposto acima, (i) na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos referidos bens e direitos, registrada em cartório de títulos e documentos, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento; e (ii) na hipótese de renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor receber a Taxa de Gestão correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.5.2. – Caso a Assembleia Geral de que trata o item 6.5.1 acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador e/ou o Gestor; ou (ii) não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo IX abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou Gestor, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

6.5.3. – É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.5.1 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.5.4. – Além da hipótese de renúncia descrita nos itens acima, o Administrador e o Gestor poderão ser destituídos de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou poderão ser destituídos de suas respectivas funções com ou sem Justa Causa, por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo IX abaixo).

6.5.4.1. – Na hipótese de destituição do Gestor e/ou do Administrador por Justa Causa, o destituído terá direito à respectiva parcela da Taxa de Administração ou a Taxa de Gestão, conforme aplicável, devida até a data de sua destituição, não sendo devida contudo qualquer Taxa de Performance ao Gestor. Fica estabelecido que a Justa Causa

relativa ao Gestor ou ao Administrador, individualmente, não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços.

6.5.4.2. – Na hipótese de destituição sem Justa Causa, (i) o Administrador terá o direito de receber a respectiva parcela da Taxa de Administração, conforme aplicável, devida até a data de sua efetiva destituição; e (ii) o Gestor terá o direito de receber a respectiva Taxa de Gestão devida até a data de sua efetiva destituição acrescida de multa equivalente a 6 (seis) vezes o valor provisionado para a Taxa de Gestão do respectivo mês, caso seja destituído no primeiro mês contado a partir da primeira integralização de Cotas do Fundo; sendo que tal valor será reduzido de forma pro rata considerando-se o prazo da efetiva prestação de serviço, até atingir zero ao final do 60º mês após a integralização das Cotas. Além disso, o Gestor terá direito a receber uma Taxa de Performance calculada quando de sua efetiva destituição, conforme previsto em cada Suplemento. Eventual valor devido à título de Taxa de Performance deverá ser pago em uma única parcela no dia útil seguinte à destituição sem Justa Causa do Gestor.

6.5.4.3. – Na hipótese de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador e/ou o Gestor deverão receber a Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão correspondente ao período em que permanecerem no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento e em cada Suplemento.

6.5.5. – A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.5.6. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN 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 do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo até ser procedida a averbação referida no item 6.5.1 acima.

6.6. – Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá contratar, ainda, em nome do Fundo, os serviços de: (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Imóveis-Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira; e (ii) empresa

especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

6.7. – Não será contratado formador de mercado ou firmado contrato de estabilização de Cotas.

CAPÍTULO VII – Das Vedações

7.1. – É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (vii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XIX e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos;
- (xiv) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (xv) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.1.1. – A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Gestor, (i) de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e/ ou (ii) de Ativos Imobiliários cujos Imóveis-Alvo dados em garantia tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

7.3. – As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido.

CAPÍTULO VIII – Do Comitê de Negociação

8.1. – O Fundo terá um Comitê de Negociação (“Comitê”), sendo um órgão técnico,

colegiado, não remunerado, que tem como propósito:

- a)** Aprovar a efetivação da transação comercial, em casos pontuais para os quais o preço de venda de determinado ativo imobiliário, atrelado ao Fundo, na forma direta e/ou indireta, seja inferior ao valor mínimo definido no plano de relançamento comercial apresentado pelo Gestor e aprovado em Assembleia Geral de Quotistas (“Plano de Relançamento”); e
- b)** Para os empreendimentos em que não houver apresentação do Plano de Relançamento, aprovar o valor individualizado de venda dos ativos com base nas particularidades de cada caso.

8.1.1. – O Comitê será composto por até 5 (cinco) membros e respectivos suplentes, todos pessoas naturais com mandato indeterminado, sendo 2 (dois) representantes da Administradora, 1 (um) representante da Gestora e 2 (dois) representantes do Cotista, nomeados pela Assembleia Geral de Quotistas, observado o disposto nos Parágrafos a seguir.

8.1.2. – Os membros permanecerão na composição do Comitê pelo prazo de duração do Fundo, salvo os casos de renúncia ou substituição deliberada em Assembleia Geral de Cotistas e/ou manifestação contrária do responsável pela indicação original do membro. Os membros do Comitê podem ser substituídos a qualquer tempo por quem os indicou.

8.1.3. – Os membros do Comitê poderão renunciar a qualquer momento. Na hipótese de vacância por renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, a(s) vaga(s) será(ão) preenchida(s) automaticamente pelo respectivo membro suplente. Caso não haja suplente, qualquer que seja o motivo, deverá ser indicado novo membro por quem tenha indicado o membro substituído, com ratificação em Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.4. – O Comitê será instalado com a presença/participação de, no mínimo, 03 (três) membros efetivos ou os respectivos suplentes, sendo, obrigatoriamente, o representante do Gestor, 1 (um) representante do quotista e 1 (um) representante do Administrador.

8.1.5. – Na impossibilidade de comparecimento de um membro efetivo do Comitê, qualquer dos seus suplentes justificará a ausência do membro efetivo e deliberará o

assunto. Para cada membro efetivo poderão haver até 2 (dois) suplentes.

8.1.6. – As matérias deliberadas pelo Comitê serão aprovadas por quórum de maioria simples e para cada membro indicado, titular ou suplente, contará um voto, sendo que, em caso de reprovação de matérias pelos membros representantes do Quotista, o resultado será apurado pelo voto proferido pelos membros representantes do Quotista, sem prejuízo do direito de veto da Administradora, nas situações relacionadas a precificação do(s) ativo(s) imobiliário(s).

8.1.7. – As deliberações aprovadas pelo Comitê deverão ser ratificadas pelo Quotista em Assembleia Geral de Quotistas como condição para sua implementação e liquidação financeira pelo Custodiante.

8.2. – O Comitê poderá se reunir sempre que necessária a deliberação sobre a(s) proposta(s) apresentada(s) pelo Gestor para negociação, ou se os interesses do Fundo assim o exigirem, mediante convocação realizada pelo Gestor ou por qualquer membro do Comitê com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência, a qual poderá ser dispensada quando estiverem presentes todos os membros.

8.2.1. – A convocação prevista no caput acima será realizada por meio de correspondência eletrônica encaminhada simultaneamente a cada membro do Comitê, em que deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a reunião, sendo de exclusiva competência e responsabilidade do Gestor o encaminhamento da(s) proposta(s) a ser(em) deliberada(s) no Comitê.

8.2.2. – Para o bom desempenho do Comitê, o Gestor elaborará e enviará o material para subsidiar as discussões e avaliação do valor de venda dos ativos do Fundo constantes do Plano de Relançamento, caso eles sejam inferiores aos Limites Mínimos de Venda, ou da(s) proposta(s) a ser(em) submetida(s) para deliberação, acompanhada(s) de estudo(s) técnico(s) realizado(s) pelo Gestor com o descritivo do racional do preço e com a fundamentação das premissas utilizadas. Referido material será enviado com a convocação para subsidiar a deliberação.

8.2.3. – Para os fins aqui estabelecidos, fica definido que somente serão submetidas à avaliação do Comitê as negociações cujos preços de venda propostos pelo Gestor sejam inferiores aos definidos nos respectivos Planos de Relançamento, conforme

aplicável.

8.2.3.1. Havendo necessidade de reapresentação de um Plano de Relançamento, qualquer que seja o motivo, o Gestor deverá apresentar o novo Plano de Relançamento para aprovação pelo Quotista em Assembleia Geral de Quotistas, não sendo tal reapresentação objeto de aprovação pelo Comitê.

8.2.4. - Caso qualquer membro do Comitê solicite a complementação da documentação referida no parágrafo anterior, o Gestor terá o prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da data do recebimento, pelo Gestor, de tal solicitação, para enviar o complemento da documentação requerida pelo referido membro.

8.2.5. - Sempre que necessário, as reuniões do Comitê poderão ser realizadas por meio de teleconferências e/ou videoconferências, admitida a gravação, sendo que tal participação será considerada presença pessoal na referida reunião. Nesse caso, os membros do Comitê que participarem remotamente da reunião poderão expressar seus votos por meio escrito no prazo ajustado na reunião.

8.2.6. - Das reuniões do Comitê serão lavradas pelo Gestor atas em forma de sumário, que deverão ser assinadas pelos membros a elas presentes e encaminhadas, por meio eletrônico, pelo secretário designado para cada reunião.

8.2.6. - A ata original da reunião do Comitê deverá ser mantida em arquivo pelo Gestor, que em até 02 (dois) dias de seu encerramento deverá encaminhar cópia para o Administrador.

CAPÍTULO IX - Da Assembleia Geral

9.1. - Observado o disposto neste Capítulo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- (ii) deliberar sobre a alteração das características, dos direitos político e econômico-financeiros ou das condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas Classe A;
- (iii) deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 8.1.1 do presente documento;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador, com ou sem Justa Causa, e nomeação de seu substituto;
- (v) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, e nomeação de seu substituto;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas e/ou criação de novas classes;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (viii) deliberar sobre a dissolução ou liquidação do Fundo, quando não prevista ou disciplinada neste Regulamento;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado de negociação das Cotas;
- (x) eleger e destituir o representante dos Cotistas de que trata o item 10.1 deste Regulamento, assim como, se houver, o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) aprovar, conforme recomendação do Gestor, a aquisição de Ativos Imobiliários;
- (xii) aprovar ou alterar os parâmetros a serem observados pelo Gestor quando da alienação ou transferência, sob qualquer título, de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (xiii) apreciar o Laudo de Avaliação de Integralização e deliberar sobre o valor de títulos, valores mobiliários e/ou Imóveis-Alvo, nos termos do item 12.7.6 abaixo, que sejam entregues à título de integralização das Cotas;

- (xiv) aprovar os atos que configurem potencial Conflitos de Interesses, conforme identificados e/ou declarados;
- (xv) deliberar sobre alteração da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão;
- (xvi) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xvii) aprovar eventuais despesas extraordinárias a serem incorridas pelo Fundo relacionadas à gestão da Carteira do Fundo, desde que previamente justificadas e fundamentadas em documentos, bem como deliberar a forma de pagamento pelos Cotistas de tais despesas, conforme o disposto no item 5.12 deste Regulamento; e
- (xviii) aprovar a constituição da Reserva Anual, conforme análise e indicação do Gestor.

9.1.1. - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que a alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone ou; (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Para os casos (i) e (ii) de alteração de Regulamento apresentados acima, o prazo de comunicação aos cotistas é de 30 (trinta) dias contados da data de implementação. Em caso de redução de taxas de administração, de custódia e ou performance, a alteração deverá ser imediatamente comunicada aos cotistas.

9.2. - As Assembleias Gerais serão convocadas por correio eletrônico ou correspondência endereçada a cada Cotista pelo Administrador ou ainda diretamente por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado os termos da Instrução CVM n.º 472/08.

9.2.1. – Da convocação acima deverão constar, obrigatoriamente, a ordem do dia, bem como cópia das propostas que serão discutidas e somente a respeito dessa ordem do dia poderá haver deliberação, a menos que Cotistas representando a totalidade das Cotas concordem em discutir outros assuntos

9.2.2. – A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

9.2.3. – Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

9.3. – No caso de Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.3.1. – O pedido de que trata o item 9.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 9.3.2 abaixo, e deve ser encaminhado com até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

9.3.2. – O percentual de que trata o item 9.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

9.4. – O Administrador disponibilizará, na data da realização da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos 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 (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

9.4.1. – Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no inciso (v) do item 15.1 abaixo, sendo que as informações referidas no (vi) do item 16.1 abaixo deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral.

9.4.2. – Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o item 9.4 incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 10.3 abaixo; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.

9.4.3. – Caso Cotistas ou representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.4.2 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no item 9.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

9.5. – Sem prejuízo do disposto nos itens 9.5.1 e 9.5.2 abaixo, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

9.5.1. – As deliberações sobre as seguintes matérias dependerão de aprovação da maioria dos Cotistas, desde que sejam aprovadas, em primeira ou segunda convocação, por Cotistas que representem a totalidade das Cotas Classe A:

- (i) alteração dos direitos, obrigações e características atribuídos às Cotas Classe A, bem das condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas Classe A;
- (ii) criação de novas classes que tenham preferência no pagamento de amortização das em relação a Cotas Classe A; e
- (iii) alterar os quóruns de aprovação de qualquer matéria, inclusive as deste item.

9.5.2. – As matérias previstas nos incisos (iii), (iv), (vii), (viii), (xiii) e (xiv) do item 9.1 acima,

dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes à Assembleia Geral e que representem:

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

9.5.3. – Os percentuais de que trata o item 9.5.2 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.6. – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.6.1. – Os pedidos de procuração deverão observar o disposto no artigo 23 da Instrução CVM n.º 472/08.

9.7. – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM n.º 472/08, nos itens acima e nos incisos (i) e (ii) do item 15.3 deste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto e deverá ser concedido prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Cotistas.

9.7.1. – A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 8.5.1 acima.

9.8. – Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque,

potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

9.9. – O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor e seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (iv) prestadores de serviços do Fundo e seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo o interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos incisos (i) a (v) acima.

9.9.1. – Não se aplicam as vedações previstas no item 9.9 acima, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 9.9 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação, sem prejuízo de suas responsabilidades nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

CAPÍTULO X – Dos Representantes dos Cotistas

10.1. – A Assembleia Geral pode eleger até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

10.2. – A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, 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.

10.2.1. – Os representantes dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função.

10.2.2. – Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

10.2.3. – A função de representante dos Cotistas é indelegável.

10.3. – Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.3.1. – 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.

10.4. – Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM n.º 472/08 – transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

10.4.1. – O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o

formulário de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 10.4 acima.

10.4.2. – Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.4.3. – Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 10.4 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos itens 16.2 e 16.3 abaixo.

10.4.4. – Os representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

10.4.5. – Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM n.º 472/08.

10.4.6. – Os representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

10.4.7. – Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

CAPÍTULO XI – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Cotas

11.1. – O patrimônio do Fundo é representado por 2 (duas) classes distintas de Cotas, quais sejam, as Cotas Classe A e as Cotas Classe B. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo XI e nos Capítulos XII e XIII deste Regulamento, assim como nos Suplementos referentes a cada emissão de Cotas.

11.1.1. – As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas. As Cotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

11.1.2. – O Suplemento referente a cada emissão de Cotas estabelecerá o número de Cotas emitidas por classe, o prazo máximo para integralização e montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme o caso, e as características específicas de cada classe de Cotas, conforme disposto nos Capítulos XII e XIII abaixo.

11.2. – Emissões de novas Cotas, após a Primeira Emissão, poderão ser realizadas mediante proposta do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de que trata o Capítulo IX deste Regulamento.

11.2.1. – O Preço de Emissão das novas Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será definido pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Cotas e constará do respectivo Suplemento.

11.2.2. – Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

CAPÍTULO XII – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

12.1. – As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e estão divididas em 2 (duas) classes distintas, quais sejam, as Cotas Classe A e as Cotas Classe B.

12.1.1. – As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador.

12.1.2. – As Cotas Classe A e as Cotas Classe B possuirão critérios distintos com relação (i) à ordem de pagamento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e pagamento do saldo de liquidação do Fundo, (ii) à ordem de pagamento de amortização das Cotas, e (iii) ao prazo de vencimento de cada classe de Cotas, observado o disposto neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

12.2. – Cada emissão de Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, observado o disposto no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

Valor das Cotas

12.3. – Sem prejuízo das disposições específicas deste Regulamento relativas ao cálculo do valor das Cotas, como regra geral as Cotas Classe A terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá ao Valor de Referência das Cotas Classe A, aferido na data de apuração do valor das Cotas Classe A.

12.3.1. – A partir da primeira integralização de Cotas Classe B, seu respectivo valor será calculado diariamente, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido, deduzido ao valor das Cotas Classe A, dividido pelo número de Cotas Classe B em circulação na respectiva data de cálculo.

Direitos de Voto

12.4. – Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto.

Distribuição das Cotas

12.5. – As Cotas de cada emissão serão objeto de Oferta ou Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

12.5.1. – No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da

Instrução CVM n.º 476/09.

Subscrição e Integralização das Cotas

12.6. – As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

12.6.1. – Um mesmo investidor poderá subscrever Cotas Classe A e Cotas Classe B, desde que observados as características específicas de cada classe de Cotas estabelecidas neste Regulamento e em cada Suplemento.

12.6.2. – No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta ou Oferta Restrita;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto; e
- (iii) exclusivamente na hipótese de subscrição e integralização de Cotas no âmbito de Oferta Restrita, declarará sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, e (b) as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento, conforme aplicáveis às Cotas objeto de Oferta Restrita, e na Instrução CVM n.º 476/09.

12.7. – As Cotas Classe A serão integralizadas, pelo respectivo Preço de Integralização à vista, em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do boletim de subscrição, ou em atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador de acordo com as instruções do Gestor, conforme estipulado no respectivo Suplemento, observados os procedimentos descritos nos itens 12.7.1 e 12.7.2 abaixo e o disposto e nos Compromissos de Investimento, conforme o caso.

12.7.1. – Caso a integralização das Cotas Classe A ocorra mediante chamada de capital, as chamadas de capital serão realizadas a qualquer momento durante o prazo de

duração do Fundo, conforme modelo de notificação constante do Anexo III ao presente Regulamento, e estarão limitadas ao valor do capital comprometido de cada Cotista.

12.7.2. – Ao receberem a chamada de capital, os Cotistas Classe A serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada chamada de capital, de acordo com as instruções do Gestor e o disposto no respectivo Compromisso de Investimento.

12.7.3. – As Cotas Classe B serão integralizadas à vista pelo respectivo Preço de Integralização, observado o disposto no item 12.7.6.2 abaixo.

12.7.4. – Sem prejuízo do disposto nos itens acima, os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de toda e qualquer despesa e encargo do Fundo. As chamadas de capital para o pagamento de despesas e encargos do Fundo serão realizadas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo e não estarão limitadas ao valor do capital comprometido ou ao valor originalmente subscrito de cada Cotista.

12.7.5. – As Cotas Classe A somente serão integralizadas em moeda corrente nacional, no ambiente da B3 ou por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

12.7.6. – As Cotas Classe B poderão ser integralizadas, a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Imobiliários, por meios de transferência de recursos autorizados pelo BACEN. Os Ativos Imobiliários a serem aportados no Fundo à título de integralização de Cotas deverão ser propostos pelo Gestor à Assembleia Geral e sua aquisição deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Capítulo IX deste Regulamento, excetuando-se desse procedimento a primeira integralização em Ativos Imobiliários que ocorrerá por meio da assinatura do boletim de subscrição.

12.7.6.1. – Após aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários, nos termos do item 12.7.6 acima, deverá ser feita mediante apresentação de Laudo de Avaliação de Integralização preparado por empresa especializada previamente aprovada em Assembleia Geral, sem prejuízo da apreciação do mesmo em Assembleia Geral de Cotistas e aprovação do valor atribuído ao bem ou direito.

12.7.6.2. – A integralização das Cotas Classe B com Ativos Imobiliários deverá ser feita à vista, em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, sem prejuízo do prazo para a operacionalização da transferência do Ativo Imobiliário, a qual deverá ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar de sua subscrição e integralização.

Inadimplemento dos Cotistas

12.8. – O Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento ou do respectivo Compromisso de Investimento, conforme o caso, será responsável pelo pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo dos termos e condições estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento, caso aplicável.

Amortização e Resgate de Cotas

12.9. – As Cotas serão amortizadas observando-se o disposto neste Capítulo XII e em cada Suplemento.

12.9.1. – Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

12.9.2. – Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

12.9.3. – Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

12.10. – Ao final do prazo de cada emissão e/ou classe de Cotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Cotas deverão ter seu

valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

12.11. – As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão.

12.11.1. – O Suplemento referente a cada emissão de Cotas contemplará o procedimento de amortização de cada emissão e/ou classe de Cotas, se e conforme aplicável.

11.12. – As Cotas Classe A terão preferência quanto ao recebimento dos recursos decorrentes de amortização das Cotas, até que os Cotistas Classe A recebam, por meio de amortização das Cotas Classe A e/ou distribuição de rendimentos periódicos de que trata o Capítulo XIII abaixo, o Valor de Referência das Cotas Classe A.

12.12.1. – Após o recebimento do Valor de Referência das Cotas Classe A, a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo para pagamento de amortização será paga exclusivamente aos Cotistas Classe B.

12.13. – Não é permitido o resgate de Cotas.

12.13.1. – Sem prejuízo do disposto no item 12.13 acima, cada emissão e/ou classe de Cotas poderá ter prazo de vencimento determinado, conforme descrito em cada Suplemento.

Negociação das Cotas

12.14. – Desde que aprovado em Assembleia Geral, as Cotas poderão ser admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou mercado de bolsa.

12.14.1. – As Cotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, salvo nas hipóteses previstas nos incisos I e II do artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09.

12.14.2. – Na hipótese de negociação das Cotas, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09: (i) o adquirente deverá observar a restrição de negociação prevista no item acima, contada a partir do exercício da garantia firme pelo agente intermediário e (ii) o agente intermediário será integralmente responsável por comprovar o cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM n.º 476/09 , no caso de Cotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

12.14.3. – Sem prejuízo do disposto nos itens acima e observado o disposto no item 12.14.4 abaixo, na hipótese de negociação das Cotas objeto de Oferta Restrita em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Cotas, inclusive de forma privada, o Cotista vendedor das Cotas objeto de Oferta Restrita deverá (i) obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Profissional ou comprovação da qualidade de Investidor Profissional, conforme o caso; e (ii) enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este item.

12.14.4. – As Cotas somente serão negociadas (i) quando distribuídas publicamente por meio de Oferta; ou (ii) quando observadas as restrições da Instrução CVM n.º 476/09; ou (iii) quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

12.15. – Caso um Cotista venha a alienar suas Cotas a terceiros e/ou a outros Cotistas sem observância do disposto neste Regulamento ou em eventual acordo firmado entre os Cotistas, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

CAPÍTULO XIII – Da Distribuição de Resultados

13.1. – Caberá à Assembleia Geral a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

13.1.1. – Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

13.1.2. – Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último dia do período de apuração dos lucros.

13.1.3. – As Cotas Classe A terão preferência quanto ao recebimento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e/ou pagamento do saldo de liquidação do Fundo, até que os Cotistas Classe A recebam, por meio do pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor, pagamento do saldo de liquidação do Fundo e/ou amortização de Cotas Classe A valores que correspondam ao Valor de Referência das Cotas Classe A.

13.1.4. – Após o recebimento do Valor de Referência das Cotas Classe A, a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo para pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e/ou pagamento do saldo de liquidação do Fundo, serão pagos exclusivamente aos Cotistas Classe B.

13.2. – Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XIV– Das Remunerações do Administrador e do Gestor

14.1. – Pela administração e controladoria do Fundo, gestão da Carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas, serão devidas pelo Fundo, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme disposto neste Capítulo.

14.1.1. – O Administrador receberá pelos serviços de administração prestados ao Fundo uma parcela da Taxa de Administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, observada a remuneração mensal mínima de R\$12.000,00 (doze mil reais), calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, provisionada por dia útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

14.1.2. – O Gestor receberá pela prestação ao Fundo dos serviços de gestão da Carteira a Taxa de Gestão, a remuneração mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

14.1.3. – Os valores mensais mínimos estipulados nos itens 14.1.1 e 14.1.2 acima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M ou por outro índice que venha a substituí-lo.

14.2. Sem prejuízo do pagamento da Taxa de Gestão, o Gestor poderá fazer jus a uma taxa de performance, a qual poderá ter critérios distintos para as Cotas Classe A e as Cotas Classe B com relação à fixação da Taxa de Performance, conforme estabelecido no Suplemento referente a cada emissão.

14.3. – O Fundo não cobrará qualquer outra taxa de seus Cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

CAPÍTULO XV – Da Liquidação do Fundo

15.1. – O Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo IX acima.

15.1.1. – No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

15.2. – Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.2.1. – 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.

15.3. – Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) 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 (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

15.4. – O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias, exceto se determinado de outra forma pela Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo, e somente depois de deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os demais procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

CAPÍTULO XVI – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo

Seção I – Informações Periódicas

16.1. – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM n.º 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;

- (b) o relatório do auditor independente;
- (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08; e
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

16.2. – A divulgação de informações referidas nesta Seção I deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores www.bradescobemdtvm.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

16.2.1. – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 16.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I, quando aplicável, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

16.2.2. – O Administrador manterá disponível em sua rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

16.2.3. – Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, a saber: www.bradescobemdtvm.com.br.

Seção II – Informações Eventuais

16.3. – 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 8 (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 45, § 4º, da Instrução CVM n.º 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08 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 dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM n.º 472/08.

16.3.1. – Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do item 15.3 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.

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

16.4. – A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma dos itens 16.2 e seguintes acima.

CAPÍTULO XVII – Das Demonstrações Financeiras

17.1. – O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

17.2. – As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

17.2.1. – As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como das demais aplicações do Fundo.

17.3. – O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XVIII – Dos Encargos do Fundo

18.1. – Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e, caso devida, Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo, conforme o caso, que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa

dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (viii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração dos Imóveis-Alvo, nos termos do item 6.6 deste Regulamento e do artigo 31, incisos II e III da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ix) honorários e despesas relacionados às atividades de formador de mercado para as Cotas;
- (x) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador ou do Gestor no exercício de suas funções;
- (xi) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xii) taxa de custódia dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros;
- (xiii) gastos decorrentes das avaliações dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, conforme definidos nos termos deste Regulamento;
- (xiv) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xv) taxas de ingresso e saída de fundos de investimento que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xvi) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas com representante de Cotistas, se houver.

18.2. – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

18.3. – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que, tal possibilidade, conste expressamente prevista na Instrução CVM n.º 472/08. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

CAPÍTULO XIX – Das Situações de Conflito de Interesses

19.1. – A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo IX acima.

19.2. – A contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de quaisquer dos serviços referidos no artigo 31, da Instrução CVM n.º 472/08 deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, exceto a contratação de distribuidor de Cotas da Primeira Emissão.

CAPÍTULO XX – Da Solução de Conflitos

20.1. – Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 20.2 abaixo.

20.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

CAPÍTULO XXI – Das Disposições Gerais

21.1. – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

21.2. – Os Cotistas, o Administrador e o Gestor deverão manter sob absoluto sigilo e

confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador e/ou pelo Gestor (i) com o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas, do Administrador e Gestor ou (ii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

ANEXO I

Modelo de Suplemento referente à [•] Emissão e [Oferta] [Oferta Restrita] de Cotas do ImmoB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da [•] Emissão de Cotas do Fundo (“[•] Emissão”) e [Oferta] [Oferta Restrita] de Cotas da [•] Emissão	
Emissão	[•].
Quantidade Total de Cotas	[•].
Número de Classes	[•] ([•]), quais sejam, as Cotas Classe [•] e as Cotas Classe [•].
Quantidade de Cotas Classe [•]	[•].
Quantidade de Cotas Classe [•]	[•].
Preço de Emissão da Cota [•]	R\$[•] ([•] reais).
Preço de Emissão da Cota [•]	R\$[•] ([•] reais).
Forma de Colocação das Cotas	[•].
Forma de Subscrição das Cotas	[•].
Preço de Integralização das Cotas Classe [•]	R\$[•] ([•] reais).

Preço de Integralização das Cotas Classe [•]	R\$[•] ([•] reais).
Forma de Integralização das Cotas Classe [•]	[•].
Forma de Integralização das Cotas Classe [•]	[•].
Procedimento de Amortização de Cotas Classe [•]	[•].
Procedimento de Amortização de Cotas Classe [•]	[•].
Prazo de Vencimento das Cotas Classe [•]	[•].
Prazo de Vencimento das Cotas Classe [•]	[•].
Taxa de Performance - Cotistas Classe [•]	[•].
Taxa de Performance - Cotistas Classe [•]	[•].

ANEXO II

**Suplemento referente à 1ª Emissão e Oferta Restrita de Cotas do
Immob V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Fundo (“<u>Primeira Emissão</u>”) e Oferta Restrita de Cotas da 1ª Emissão	
Emissão	1ª (primeira) emissão.
Quantidade Total de Cotas	Até 200.000 (Duzentas mil cotas).
Número de Classes	2 (duas), quais sejam, as Cotas Classe A e as Cotas Classe B.
Quantidade de Cotas Classe A	Até 40.000 (quarenta mil) Cotas Classe A.
Quantidade de Cotas Classe B	Até 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas Classe B.
Preço de Emissão da Cota A	R\$1.000,00 (mil reais reais).
Preço de Emissão da Cota B	R\$1.000,00 (mil reais reais).
Forma de Colocação das Cotas	As Cotas Classe A serão objeto de Oferta Restrita e as Cotas Classe B serão objeto de Oferta (lote único e indivisível, nos termos do inciso II, artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03).
Forma de Subscrição das Cotas	As Cotas da Primeira Emissão deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita ou Oferta, conforme o caso. A Oferta Restrita e a Oferta das Cotas da Primeira Emissão terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da

		comunicação do seu início à CVM, podendo ser prorrogada nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e da Instrução CVM n.º 400/05, respectivamente. As Cotas da Primeira Emissão que não forem subscritas até o encerramento da respectiva Oferta Restrita ou Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Preço de Integralização das Cotas Classe A		R\$ 1.000,00 (um mil reais).
Preço de Integralização das Cotas Classe B		R\$1.000,00 (um mil reais).
Forma de Integralização das Cotas Classe A		As Cotas Classe A serão integralizadas à vista, em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Boletim de Subscrição, exclusivamente em moeda corrente nacional, observados os procedimentos descritos no Regulamento e no Compromisso de Investimento.
Forma de Integralização das Cotas Classe B		As Cotas Classe B serão integralizadas à vista, em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos Imobiliários, observado o disposto no item 11.7.6.2 do Regulamento e os demais procedimentos descritos no Regulamento.
Procedimento de Amortização de Cotas da Primeira Emissão		As Cotas da Primeira Emissão poderão sofrer amortizações, conforme o retorno do fluxo de amortização dos investimentos realizados pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento. Observada ordem de preferência das Cotas Classe A quanto ao recebimento dos recursos decorrentes de amortização das Cotas, o Administrador poderá amortizar, em regime de caixa, as Cotas da Primeira Emissão, total ou parcialmente, a critério do Gestor,

	sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da alienação ou amortização total ou parcial dos ativos do Fundo. Os recursos desinvestidos ficarão aplicados nos Ativos Financeiros, até que as amortizações das Cotas da Primeira Emissão sejam realizadas. As Cotas Classe A terão preferência quanto ao recebimento dos recursos decorrentes de amortização das Cotas, até que os Cotistas Classe A recebam, por meio de amortização das Cotas Classe A e/ou distribuição de rendimentos periódicos de que trata o Capítulo XIII do Regulamento, o Valor de Referência das Cotas Classe A. Observado o disposto no regulamento, após o recebimento do Valor de Referência das Cotas Classe A, a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo para pagamento de amortização será paga exclusivamente aos Cotistas Classe B.
Prazo de Vencimento das Cotas Classe A	Não há.
Prazo de Vencimento das Cotas Classe B	Não há.
Taxa de Performance - Cotistas Classe A	Não há.
Taxa de Performance - Cotistas Classe B	Será devida ao Gestor uma Taxa de Performance pelos Cotistas Classe B provisionada e paga de acordo com os procedimentos descritos abaixo: O Gestor terá direito a Taxa de Performance quando da

	ocorrência da alienação de ativos integrantes da carteira do Fundo, em montante equivalente a (i) 6% (seis por cento) sobre o Valor Global da Transação, conforme definido abaixo, no caso de a alienação do referido ativo imobiliário ser realizada sem a intermediação de um agente imobiliário; ou, no caso de a transação ser intermediada por agente imobiliário comissionado pelo Fundo a Taxa de Performance será de (ii) 8% (oito por cento) sobre o Valor Global da Transação, sendo que este montante deverá remunerar o agente intermediário da alienação do ativo imobiliário em questão e o Gestor que, portanto, receberá a performance deduzida do valor pago pelo Fundo ao agente intermediário da transação. Fica desde já definido que, caso a alienação de qualquer ativo ocorra nos primeiros 12 (doze) meses da data de aquisição do respectivo ativo, o percentual aplicado ao Valor Global da Transação descrito acima, para fins de cálculo da Taxa de Performance, será reduzido em 1%. Na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa, conforme estabelecido no Regulamento, este fará jus ao recebimento da Taxa de Performance Arbitrada na Destituição. Para esses fins: i. “Valor Global da Transação” significa todo o dinheiro, títulos, valores mobiliários, propriedades, outros ativos, quaisquer dividendos ou distribuição de lucros a serem pagos na venda do Ativo Imobiliário, e qualquer outra forma de remuneração proveniente dos ativos adquiridos, como distribuições de resultados, redução de capital, ou outras movimentações societárias similares, bem como, no caso de uma transação que envolva a transferência das cotas do Fundo para um novo cotista, o valor a ser recebido pelos cotistas no
--	---

	contexto de tal transferência de cotas. Fica também estabelecido que, na hipótese de um evento de liquidez de ativos pertencentes a carteira do Fundo, ou na venda das quotas do Fundo, cuja contraprestação consista em outros títulos e/ou valores mobiliários de uma companhia de capital aberto, ou a outros ativos financeiros, o Valor Global da Transação deverá ser calculado utilizando-se a média dos preços de fechamento de tais valores mobiliários de companhia de capital aberto em cada um dos 90 (noventa) pregões consecutivos de negociação antecedentes ao segundo dia de negociação (inclusive) imediatamente anterior à ocorrência do evento de liquidez. Caso o evento de liquidez tenha como contraprestação outros ativos que não possuem valor de mercado, deverá ser contratada empresa autorizada pela CVM para elaboração de laudo de avaliação, sendo que o valor definido no referido laudo, acrescido de quaisquer remunerações adicionais, definirá o Valor Global da Transação ii. “Taxa de Performance Arbitrada na Destituição” significa 2% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo na data da destituição.
--	---

ANEXO III

MODELO DE NOTIFICAÇÃO PARA CHAMADA DE CAPITAL

IMMOB V DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Osasco, [•] de [•] de [•].

Prezados Senhores,

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.066.670/0001-00, na qualidade de administrador do **IMMOB V DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº [•] (“Fundo”), vem pela presente, nos termos do item 11.7.1 do regulamento do Fundo, solicitar a V.Sas. a realização da integralização de [•] Cotas Classe [•] subscritas, no valor total de R\$ [•].

Tendo em vista o que precede, ficam V.Sas. devidamente notificados que a integralização das Cotas Classe [•] deverá ser efetuada até o dia [•], mediante o depósito do montante acima mencionado na conta do Fundo indicada abaixo.

Informações de pagamento: [•].

Em caso de dúvida, favor entrar em contato.

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.