

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular de alteração ("Quarto Instrumento de Alteração"), o **Banco Fator S.A.**, sociedade com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.644.196/0001-06, autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 4341, de 30 de maio de 1997 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.614.033/0001-03 ("Fundo"), neste ato representado de acordo com seu regulamento ("Regulamento"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 9 de maio de 2022, a Administradora, por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fator Opportunity Fundo de Investimento Em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado" ("Primeiro Instrumento de Alteração"), aprovou, dentre outras matérias (a) a alteração da classificação do Fundo para fundo de investimento imobiliário, sendo regido pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, assim como do nome do Fundo; (b) a nova versão do regulamento do Fundo, o qual foi consolidado na forma do Anexo I ao Primeiro Instrumento de Alteração; e (c) a alteração da denominação do Fundo para "FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; e (d) a primeira distribuição pública primária de cotas do Fundo;

(ii) Em 16 de maio de 2022, a Administradora, por meio do "Termo de Rerratificação ao Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fator Opportunity Fundo de Investimento Em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado", aprovou, dentre outras matérias, (i) a alteração da denominação do Fundo para "Fator Renda Galpão Fundo de Investimento Imobiliário"; (ii) a alteração do subitem "(a)" do item 3 do Primeiro Instrumento de Alteração; e (iii) a inclusão da definição, no Regulamento do Fundo, da taxa de custódia e das Cláusulas 5.1.5 e 5.1.5, bem como alterar a definição de "Taxa de Administração" ("Termo de Rerratificação");

(iii) Em 06 de junho de 2022, A Administradora, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fator Renda Galpão Fundo de Investimento Imobiliário" ("Segundo Instrumento de Alteração"), aprovou, dentre outras matérias, (i) a alteração do termo definido de "Dia Útil"; (ii) a alteração das cláusulas 8.2, 8.6.7, 8.10.4, item (b), 8.12, 10.5, 11.5.1 e 17.1.3; (iii) a inclusão das cláusulas 8.6.8, 8.7.2 e 8.13.5 no regulamento do FII; (iv) a consolidação do Regulamento do Fundo ;

(iv) Em 28 de julho de 2022, a Administradora, por meio do "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fator Renda Galpão Fundo de Investimento Imobiliário" ("Terceiro Instrumento de Alteração"), aprovou (i) um desconto na taxa de administração cobrada pelo Fundo, nos primeiros 12 (doze) meses de seu funcionamento, no percentual de

70% (setenta por cento), sendo devido o percentual de 0,30% a.a (trinta centésimos por cento ao ano) aplicável sobre o patrimônio líquido investido sobre os ativos imobiliários do respectivo fundo. Transcorrido o período inicial dos 12 (doze) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a taxa de administração seria restabelecida em seu valor integral, qual seja, 1,0% a.a. (um por cento ao ano) incidente sobre o patrimônio líquido investido sobre os ativos imobiliários do Fundo; e (ii) a consolidação do Regulamento do Fundo;

(v) O Fundo, desde a sua constituição, não foi operacionalizado e encontra-se inativo, ficando entendido, a esse respeito, que o Fundo não possui quaisquer cotistas nesta data; e

(vi) A Administradora deseja alterar determinados itens do Regulamento.

RESOLVE:

1. Aprovar a inserção dos termos definidos para “Agente de Estruturação” e “Conflito de Interesses”; e complementar a redação anteriormente estabelecida para o termo definido “Ativos de Liquidez”, conforme constam no item 1.1 do Regulamento, que passará a vigor com as seguintes redações:

“Agente de Estruturação: Significa a FATOR PROJETOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017 – 12º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.723.222/0001-45.”

“Conflito de Interesse: Significa toda matéria, operação, contratação ou situação relacionado ao Fundo que possa, em detrimento dos interesses do Fundo, proporcionar vantagens ou benefícios (i) a um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (ii) a representantes e prepostos de um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (iii) ao Administrador, (iv) ao Gestor, (v) a terceiros que porventura tenha algum tipo de interesse com a matéria em pauta, da operação ou da situação em questão, ou que dela possa se beneficiar, de maneira conflitante com o melhor interesse do Fundo e da totalidade dos Cotistas do Fundo.”

“Ativos de Liquidez: Significam (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; e/ou (ii) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e/ou (iii) as cotas de fundos de investimentos referenciados à Taxa DI, com liquidez diária, cujas carteiras sejam compostas, por títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas lastreadas em ativos de emissão do Tesouro Nacional, ficando desde já ajustado que tais fundos de investimento poderão ser fundos geridos e/ou administrados pelo Administrador ou empresas do seu grupo econômico.”

2. Aprovar a alteração das cláusulas 3.1.1, 5.1, 5.1.5, 6.7, 6.15, 7.1, 8.11 do Regulamento, bem como a exclusão do 5.1.2 e 5.1.3, de modo que as Cláusulas passarão a vigorar com as seguintes redações:

“3.1.1. A função exercida pelo Administrador do Fundo, seus empregados e diretores, sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, é restrita às atividades de administração, ficando as atividades de controladoria do Fundo, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas sob responsabilidade do Custodiante, conforme definidas no presente Regulamento.”

“5.1. O Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente à 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, calculada mensalmente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido total do Fundo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.”

“5.1.5. Além da Taxa de Administração prevista na Cláusula 5.1 acima, será devida pelo Fundo:

(i) Ao Coordenador Líder, pelos serviços de distribuição de Cotas, uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor total de Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas, calculada com base no preço de integralização das Cotas, conforme especificado no contrato de prestação de serviços celebrado com o Coordenador Líder; e

(ii) Ao Agente de Estruturação, pelos serviços de assessoramento econômico-financeiro para a estruturação do Fundo e realização da Primeira Emissão, uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor total de Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas, calculada com base no preço de integralização das Cotas, conforme especificado no respectivo contrato de prestação de serviços.”

“6.7. A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos de Liquidez, em observância ao disposto nos itens abaixo, ficando desde já cientes os Cotistas de que os fundos de investimento que integrarem os Ativos de Liquidez poderão ser fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou empresas do seu grupo econômico.”

“6.15. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, observado o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos dos Ativos Imobiliários e/ou em cotas de fundos dos Ativos Imobiliários administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de Conflito de Interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08.”

“7.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Em atendimento ao disposto nas instruções da CVM que regulam o mercado de Ofertas de Valores Mobiliários, dentre elas a ICVM 476 e/ou quaisquer outras que venham a substituí-la, o Fundo será inicialmente ofertado somente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30/21.”

“8.11. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa

operados pela B3 respeitando o disposto na instrução CVM 476 e/ou outra Resolução que venha a substituí-la, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.”

3. Em decorrência do acréscimo das definições e conceito de Conflito de Interesses, aprovar a adição de um novo fator de risco vinculado a este item, adicionado ao Capítulo Décimo Sétimo do Regulamento, de modo que o item 17.14 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Risco de potencial Conflito de Interesses

17.14. *Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá figurar como contraparte do Administrador, do Gestor, de membros de Cotistas, bem como demais negociações de fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou empresas coligadas. Desta forma, tais partes poderão eventualmente tomar decisões relacionadas ao Fundo que possam afetar negativamente a rentabilidade.”*

4. Aprovar consolidação do Regulamento do Fundo, constante do Anexo I a este Quarto Instrumento de Alteração.
5. Autorizar os diretores da Administradora a tomarem todas as medidas necessárias para formalização das aprovações aqui descritas.

Disposições Gerais

6. Os termos utilizados neste Quarto Instrumento de Alteração iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.
7. Fica dispensado o registro deste Quarto Instrumento de Alteração, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, da Instrução da CVM nº 615, de 2 de outubro de 2019, e e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN. Estando assim resolvido este Quarto Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de outubro de 2022.

BANCO FATOR S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

BANCO FATOR S.A.

CNPJ/ME nº 33.644.196/0001-06

**ATO ÚNICO DO ADMINISTRADOR DO
FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 29.614.033/0001-03

Anexo I

**REGULAMENTO DO
FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*(Restante da página intencionalmente em branco.
Inteiro teor do Regulamento na página seguinte.)*

**REGULAMENTO DO FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 29.614.033/0001-03

São Paulo, 11 de outubro de 2022.

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMEIRO – DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO SEGUNDO – DENOMINAÇÃO, FORMA E PRAZO DE DURAÇÃO.....	8
CAPÍTULO TERCEIRO – DA ADMINISTRAÇÃO.....	8
CAPÍTULO QUARTO – PRESTADORES DE SERVIÇO	13
CAPÍTULO QUINTO – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	16
CAPÍTULO SEXTO – OBJETIVOS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	17
CAPÍTULO SÉTIMO – PÚBLICO ALVO.....	21
CAPÍTULO OITAVO – DAS COTAS.....	21
CAPÍTULO NONO – DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA	25
CAPÍTULO DÉCIMO – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	25
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO – DA ASSEMBLEIA GERAL.....	26
CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	29
CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	30
CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO – DA POLÍTICA DE VOTO	32
CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO – DOS ENCARGOS	32
CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	34
CAPÍTULO DÉCIMO SÉTIMO – DOS FATORES DE RISCO	35
CAPÍTULO DÉCIMO OITAVO – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	44
CAPÍTULO DÉCIMO NONO – DOS TRIBUTOS.....	44
CAPÍTULO VIGÉSIMO – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	45

CAPÍTULO PRIMEIRO – DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento e em seus Anexos, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula neste Regulamento e/ou em seus Anexos, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos abaixo. Além disso, quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo Primeiro aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; **(a)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(b)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(c)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(d)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(e)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

<u>“Administrador”</u>	Significa o BANCO FATOR S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizado pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 14.467, expedido em 18 de setembro de 2015.
<u>“Agente de Estruturação”</u>	Significa a FATOR PROJETOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017 – 12º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.723.222/0001-45.
<u>“Aplicação Mínima Inicial”</u>	Significa o investimento mínimo inicial por Cotista na Primeira Oferta, nos termos do item 8.6.
<u>“Assembleia Geral”</u>	Significa a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos”</u>	Significam, em conjunto, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez.
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	Significam os ativos passíveis de investimento pelo Fundo, na forma prevista na Lei nº 8.668/93, conforme definidos no item 6.2.
<u>“Ativos de Liquidez”</u>	Significam (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; e/ou (ii) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e/ou (iii) as cotas de fundos de investimentos referenciados à Taxa DI, com liquidez diária, cujas carteiras sejam compostas, por títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas lastreadas em ativos de emissão do Tesouro Nacional, ficando desde já ajustado que tais fundos de investimento poderão ser fundos geridos e/ou administrados pelo Administrador ou empresas do seu grupo econômico.

<u>“Auditor Independente”</u>	Significa a empresa de auditoria independente a ser contratada pelo Fundo, que pode ser: (i) Ernst & Young; (ii) KPMG Brasil; (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (iv) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes; (v) Grant Thornton Auditores Independentes; e/ou (vi) Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S.
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“Banco Central”</u>	Significa o Banco Central do Brasil.
<u>“Capital Autorizado”</u>	Significa o valor total de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) para emissão de novas Cotas, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, o Gestor, também a seu exclusivo critério, poderá reduzir o limite do Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
<u>“Carteira”</u>	Significa a carteira de investimentos do Fundo, formada por Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez.
<u>“CMN”</u>	Significa o Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ/ME”</u>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“Código Anbima”</u>	Significa as Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário.
<u>“Código Civil”</u>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
<u>“Conflito de Interesses”:</u>	Significa toda matéria, operação, contratação ou situação relacionado ao Fundo que possa, em detrimento dos interesses do Fundo, proporcionar vantagens ou benefícios (i) a um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (ii) a representantes e prepostos de um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (iii) ao Administrador, (iv) ao Gestor, (v) a terceiros que porventura tenha algum tipo de interesse com a matéria em pauta, da operação ou da situação em questão, ou que dela possa se beneficiar, de maneira conflitante com o melhor interesse do Fundo e da totalidade dos Cotistas do Fundo.
<u>“Conta do Fundo”</u>	Significa a conta corrente de livre movimentação de titularidade do Fundo, mantida junto a uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central. O fluxo informacional e

	emissão de ordens para movimentação da Conta de Livre Movimentação serão controlados exclusivamente pelo Custodiante.
<u>“Consultoras Autorizadas”</u>	Significa a empresa de consultoria imobiliária a ser contratada pelo Fundo para realizar a avaliação dos Ativos Imobiliários, dentre as seguintes: (i) CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda.; (ii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Jones Lang Lasalle S.A.; (iv) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; ou (v) Binswanger Brasil Ltda.
<u>“Consultor Imobiliário”</u>	O consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos de Contrato de Consultoria Imobiliária a ser formalizado em caso de contratação para a prestação de serviços consultoria imobiliária especializada, conforme definidos no referido contrato, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira</i> de Fundo de Investimento Imobiliário” celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, o qual estabelece os termos e as condições sob os quais o Gestor prestará os serviços de gestão de carteira.
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa a instituição intermediária líder, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada para intermediar as ofertas públicas de distribuição primária das Cotas do Fundo.
<u>“Cotas”</u>	Significam as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.
<u>“Cotista”</u>	Significa os titulares das Cotas.
<u>“Custodiante”</u>	Significa o BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01311-200, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de custodiante e controlador dos Ativos integrantes da Carteira, responsável pela custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, escrituração das Cotas e registro da titularidade das Cotas.
<u>“CVM”</u>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Despesas do Fundo”</u>	Significa o somatório, em Reais, de todos os custos, encargos e despesas do Fundo estimados pelo Administrador a serem incorridos periodicamente.
<u>“Dia Útil”</u>	Significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<u>“Escriturador”</u>	Significa o BANCO DAYCOVAL S.A. , acima qualificado.

<u>“Fundo”</u>	Significa o FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<u>“Gestor”</u>	Significa o FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA. , instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.861.016/0001-51, devidamente credenciada como gestor de carteira de valores mobiliários pela CVM, através do Ato Declaratório nº 4407, expedido em 18 de julho de 1997.
<u>“Instrução CVM 472/08”</u>	Significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
<u>“Instrução CVM 400/03”</u>	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
<u>“Instrução CVM 476/09”</u>	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
<u>“IPCA”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	Significa o laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, o qual será elaborado preferencialmente por uma das Consultoras Autorizadas, a qual será contratada pelo Administrador e aprovada pelo Gestor.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Mercado Organizado”</u>	Significa o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3.
<u>“Montante Mínimo da Primeira Oferta”</u>	Significa o montante mínimo de Cotas necessária para o encerramento da Primeira Oferta, nos termos do item 8.6.3.
<u>“Partes Relacionadas”</u>	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

<u>“Patrimônio Líquido”</u> ou <u>“PL”</u>	Significa a diferença entre (i) a soma do (a) saldo das disponibilidades e (b) saldo dos Ativos integrantes da Carteira do Fundo; e (ii) as exigibilidades e provisões do Fundo.
<u>“Política de Investimento”</u>	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo Sexto deste Regulamento.
<u>“Primeira Emissão”</u>	Significa a primeira emissão de cotas do Fundo autorizada pelo Administrador, nos termos do item 8.6.
<u>“Primeira Oferta”</u>	Significa a primeira oferta de Cotas a ser realizada pelo Fundo nos termos do item 8.6.1.
<u>“Regulamento”</u>	Significa o presente regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
<u>“Remuneração”</u>	Significa, com relação a determinada data, a remuneração das Cotas efetivamente paga pelo Fundo aos Cotistas em tal data, conforme o caso, calculada nos termos deste Regulamento.
<u>“Resolução CVM 30/21”</u>	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
<u>“SELIC”</u>	Significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC.
<u>“Sistema de Assinatura Digital - ICP”</u>	Significa o sistema de assinatura digital com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira de que trata a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, desde que sua utilização tenha sido acordada previamente entre o Administrador, Custodiante e Gestor.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Significa a taxa mensal devida a título de remuneração pelos serviços de (i) administração fiduciária, gestão e controladoria prestados ao Fundo; e (ii) escrituração e registro da titularidade das Cotas.
<u>“Taxa de Custódia”</u>	Significa a taxa devida pela prestação dos serviços de custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira do Fundo.
<u>“Taxa DI”</u>	Significa a taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).

CAPÍTULO SEGUNDO – DENOMINAÇÃO, FORMA E PRAZO DE DURAÇÃO

2.1. O Fundo será denominado FATOR RENDA GALPÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

2.2. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário e constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.614.033/0001-03, regido por este Regulamento e pela Lei 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e normativas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

2.3. Para fins das regras e procedimentos do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII Renda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

CAPÍTULO TERCEIRO – DA ADMINISTRAÇÃO

3.1. O Fundo será administrado pelo Administrador. O Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

3.1.1. A função exercida pelo Administrador do Fundo, seus empregados e diretores, sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, é restrita às atividades de administração, ficando as atividades de controladoria do Fundo, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas sob responsabilidade do Custodiante, conforme definidas no presente Regulamento.

3.2. A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472/08.

3.3. Sem prejuízo das obrigações previstas pela regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(a) selecionar, em conjunto com o Gestor, os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- (i) não integram o ativo do Administrador;
- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

- (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (c)** manter atualizados e em perfeita ordem:
- (i) a documentação relativa às operações do Fundo;
 - (ii) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (iii) o livro de atas das Assembleias Gerais;
 - (iv) o livro de presença de Cotistas;
 - (v) os demonstrativos anuais do Fundo;
 - (vi) a documentação relativa às operações do Fundo;
 - (vii) o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; e
 - (viii) os relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados.
- (d)** 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;
- (e)** receber quaisquer rendimentos ou valores do Fundo;
- (f)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (g)** manter custodiados os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do fundo;
- (h)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) até o término do procedimento;
- (i)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- (j)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (k)** observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (l)** assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472/08;
- (m)** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos

na Instrução CVM 472/08, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(n) controlar e supervisionar as atividades inerentes aos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento das atividades sob responsabilidade de tais terceiros;

(o) entregar aos Cotistas, gratuitamente, exemplar deste Regulamento;

(p) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento;

(q) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor;

(r) manter disponíveis em sua sede e agências e nas instituições que coloquem Cotas o valor do Patrimônio Líquido, o valor da Cota, e as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil a que se referirem;

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

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

(u) fornecer anualmente aos Cotistas documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de Cotas de sua propriedade e o respectivo valor; e

(v) manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador e o Fundo.

3.3.1. O Administrador deverá possuir regras e procedimentos adequados, por escrito e passíveis de verificação, que lhe permitam verificar o cumprimento, pelo Gestor e pelo Custodiante, de suas respectivas obrigações previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos.

3.3.2. As regras e procedimentos previstos no item 3.3.1 deste Regulamento deverão ser disponibilizadas e mantidas atualizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores.

3.3.3. A divulgação das informações previstas na alínea (c) do item 3.3 deste Regulamento poderá ser providenciada por meio de entidades de classe do Sistema Financeiro Nacional, desde que realizada em periódicos de ampla veiculação, observada a responsabilidade do Administrador pela regularidade na prestação dessas informações.

3.4. O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

3.5. É vedado ao Administrador e o Gestor, no exercício das funções de administração e gestão do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- (a)** receber depósito em sua conta corrente;
- (b)** conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (c)** contrair ou efetuar empréstimo;
- (d)** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e)** realizar operações e negociar com ativos financeiros ou modalidades de investimento não previstos neste Regulamento e/ou na regulamentação em vigor;
- (f)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (g)** aplicar recursos do Fundo na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (h)** pagar ou ressarcir-se de multas impostas em razão do descumprimento de normas previstas no Regulamento e na regulamentação em vigor;
- (i)** vender Cotas do Fundo a prestação, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização de Cotas por meio de chamada de capital;
- (j)** prometer remuneração predeterminada aos Cotistas;
- (k)** ressalvadas as hipóteses de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o empreendedor (na hipótese de eventual aquisição de bens imóveis e direitos sobre bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo), nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos do Capítulo 11 abaixo;
- (l)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (m)** fazer com que sua propaganda ou outros documentos apresentados aos investidores contenham promessas de distribuições ou de remunerações, com base em seu próprio desempenho, no desempenho alheio ou no de ativos financeiros ou modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro;
- (n)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- (o)** 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;
- (p)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas

exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

(q) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.5.1. A vedação prevista no inciso “k” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários sobre o qual recaia ônus real anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que referido ônus real seja atrelado à financiamento cuja destinação de recursos seja o próprio Ativo Imobiliário.

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

Substituição do Administrador e do Gestor

3.6. O Administrador e/ou o Gestor deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembléia Geral.

3.7. O Administrador e/ou o Gestor, sempre com aviso prévio de 90 (noventa) dias, poderão renunciar à administração do Fundo e/ou à gestão da Carteira, conforme o caso, desde que simultaneamente convoque ou solicite a convocação, conforme o caso, de Assembleia Geral para decidir sobre a sua substituição ou sobre a liquidação antecipada do Fundo, observado o quórum de deliberação descrito neste Regulamento, devendo a liquidação ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

3.8. Na hipótese de o Administrador e/ou o Gestor renunciarem às suas funções e a Assembleia Geral não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, ou não obter quórum suficiente para deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou do Gestor ou sobre a liquidação antecipada do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral, observado o disposto neste Regulamento.

3.9. Na hipótese de renúncia do Administrador e/ou do Gestor e nomeação de nova instituição em Assembleia Geral, o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, continuarão obrigados a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira, conforme o caso, até que a nova instituição venha a lhe substituir, o que deverá ocorrer dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral.

3.10. Caso a nova instituição nomeada nos termos do item 3.7 deste Regulamento não substitua o Administrador e/ou o Gestor dentro do prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima, o Administrador poderá proceder à liquidação automática do Fundo a partir do 90º (nonagésimo) dia corrido após a data de realização da Assembleia Geral que nomear a nova instituição, observado o disposto neste Regulamento.

3.11. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos de suas funções a qualquer momento e independentemente de qualquer notificação prévia, na hipótese de descredenciamento por parte da CVM e/ou a critério único e exclusivo dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação descrito neste Regulamento.

3.11.1. Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como administrador ou gestor de carteira de valores mobiliários.

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

3.13. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do fundo.

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

3.14. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo.

CAPÍTULO QUARTO – PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. O Administrador contratará em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

4.1.1. Custodiante. A custódia dos Ativos integrantes da Carteira do Fundo será realizada pelo Custodiante, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.1.2. Escriturador. O Escriturador prestará os serviços de escrituração de Cotas observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

4.1.3. Auditor. O Administrador contratou o Auditor Independente para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

4.1.4. Gestor. A gestão da Carteira do Fundo será realizada pelo Gestor, com as seguintes obrigações e responsabilidades além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão:

(a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem

necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(b) orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflitos de Interesse;

(c) orientar o Administrador a representar o Fundo em operações de cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável; e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(d) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(e) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados;

(f) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

(g) representar ativamente o Fundo no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;

(h) representar ativamente o Fundo na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do Fundo em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima, por meio de procuração específica a ser outorgada pelo Administrador nos termos do Contrato de Gestão;

(i) contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e

gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da Carteira;

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

(k) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;

(l) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Instrução CVM 472/08, conforme alterada, e à Lei nº 8.668/93, conforme alterada;

(m) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado; e

(n) elaborar relatórios de investimentos realizados pelo Fundo.

4.1.5. Consultor Imobiliário. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário, quando assim for determinado pelo Gestor. A indicação do Consultor Imobiliário deverá ser realizada pelo Gestor, e a sua contratação será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, conforme remuneração definida em Contrato de Consultoria Imobiliária específico, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(a) identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador e à Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos imóveis, e gerenciamento dos mesmos;

(b) realizar estudos de viabilidade técnica previamente a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo;

(c) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos;

(d) acompanhamento do andamento de eventuais obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos empreendimentos, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos empreendimentos, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos empreendimentos, sempre que aplicável;

(e) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos imóveis;

(f) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da

propriedade de quaisquer Ativos Imobiliários dependerá da prévia aprovação Gestor;

(g) recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(h) indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para aprovação do Administrador, bem como análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;

(i) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e

(j) orientação do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia Geral dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

4.1.6. Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista na Cláusula 4.1.5.

4.1.7. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.1.4 acima, a responsabilidade pela gestão dos bens imóveis e direitos sobre bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de tais bens e direitos do Fundo.

4.1.8. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Imobiliários listados no item 6.2 e seus subitens dispostos neste Regulamento, conforme a Política de Investimento do Fundo disposto no item 6 deste Regulamento, bem como quaisquer Ativos de Liquidez nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

4.1.9. Independentemente de Assembleia Geral, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor (exceto quando a decisão for a respeito do próprio Gestor), se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, ainda que individualizados expressamente neste Regulamento.

4.1.10. Nas hipóteses previstas no item 4.1.9 acima em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM 472/08, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral.

4.1.11. Coordenador Líder. As distribuições de Cotas do Fundo serão realizadas por Coordenador Líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

CAPÍTULO QUINTO – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

5.1. O Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente à 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, calculada mensalmente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido

total do Fundo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

5.1.1. Para fins de clareza, a Taxa de Administração englobará todos os serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas e será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do Patrimônio Líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

5.1.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.1.3. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

5.1.4. A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

5.1.5. Além da Taxa de Administração prevista na Cláusula 5.1 acima, será devida pelo Fundo:

- (i) Ao Coordenador Líder, pelos serviços de distribuição de Cotas, uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor total de Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas, calculada com base no preço de integralização das Cotas, conforme especificado no contrato de prestação de serviços celebrado com o Coordenador Líder; e
- (ii) Ao Agente de Estruturação, pelos serviços de assessoramento econômico-financeiro para a estruturação do Fundo e realização da Primeira Emissão, uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor total de Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas, calculada com base no preço de integralização das Cotas, conforme especificado no respectivo contrato de prestação de serviços.

5.1.6. O Fundo pagará ao Custodiante, pelos serviços de custódia qualificada dos ativos que compõem a carteira do Fundo, uma Taxa de Custódia equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

CAPÍTULO SEXTO – OBJETIVOS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico comercial e/ou industrial, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

6.1.1. Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito acima, o Fundo poderá

buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

6.1.2. 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 ou do Gestor.

6.2. O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto a obtenção de renda e ganho de capital por meio do investimento no Ativos Imobiliários localizadas em todo o território nacional, preponderantemente por meio do investimento em:

(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais como aqueles (A) provenientes de uma operação de *sale-leaseback*, (B) *built to suit*, ou (C) que o inquilino detenha um contrato por no mínimo mais 18 (dezoito) meses, quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;

(ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; e

(vi) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

6.2.2. O Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, nos termos das Cláusulas 6.14 e 6.15 abaixo, sendo que serão aplicáveis ao Administrador as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Os referidos limites não se aplicam aos investimentos previstos nos itens IV e VI da Cláusula 6.2 acima.

6.3. Os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

6.4. O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas: (i) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para a Carteira do Fundo, desde que compatível com o valor de mercado atribuído em laudo de avaliação realizado por uma das Consultoras Autorizadas dentro dos últimos 12 (doze) meses, observado o disposto na Cláusula 6.10 abaixo, uma vez que deverá ser considerado, para fins deste item “(i)”, eventual ágio e/ou deságio no valor dos Ativos Imobiliários; (ii) contratar, em nome do Fundo, terceiros para a prestação de serviços ao Fundo, incluindo para a realização de reformas, benfeitorias e/ou eventuais expansões das propriedades existentes nos Ativos Imobiliários; e (iii) ceder e transferir a terceiros, ou dar em garantia, total ou parcialmente, os créditos decorrentes da locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, assim como quaisquer outros créditos relacionados aos Ativos Imobiliários, e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

6.5. O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários gravado com ônus real, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

6.6. Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente avaliados pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, nos termos da Instrução CVM 472/08.

6.7. A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos de Liquidez, em observância ao disposto nos itens abaixo, ficando desde já cientes os Cotistas de que os fundos de investimento que integrarem os Ativos de Liquidez poderão ser fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou empresas do seu grupo econômico.

6.7.1. Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos de Liquidez até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no artigo acima.

6.7.2. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo; (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso; e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

6.7.3. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

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

6.9. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários.

6.10. O valor de aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

6.11. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua Carteira de acordo com a Política de Investimento.

6.11.1. Caso o Fundo não enquadre a sua Carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá proceder com a liquidação antecipada do Fundo.

6.12. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.13. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos itens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.14. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou o Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica.

6.15. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, observado o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos dos Ativos Imobiliários e/ou em cotas de fundos dos Ativos Imobiliários administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de Conflito de Interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO SÉTIMO – PÚBLICO ALVO

7.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Em atendimento ao disposto nas instruções da CVM que regulam o mercado de Ofertas de Valores Mobiliários, dentre elas a ICVM 476 e/ou quaisquer outras que venham a substituí-la, o Fundo será inicialmente ofertado somente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30/21.

CAPÍTULO OITAVO – DAS COTAS

8.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual direito de preferência, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

8.2. Todas as Cotas serão escriturais e serão mantidas em conta de depósito em nome dos Cotistas pelo Custodiante, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura de conta de depósito em nome do Cotista e, adicionalmente, com relação as cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3 será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das cotas.

8.3. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

8.4. Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

8.5. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, sem prejuízo das implicações tributárias aplicáveis aos cotistas e ao Fundo.

Da Primeira Emissão de Cotas para Constituição do Fundo

8.6. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a Primeira Emissão de Cotas do Fundo, no total de até 3.000.000 (três milhões) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em série única.

8.6.1. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM 476/09 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo.

8.6.2. Na Primeira Oferta, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada Cotista será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondentes a 10.000 (dez mil) Cotas, não sendo admitidas cotas fracionárias.

8.6.3. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 500.000 (quinhentos mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

da Primeira Oferta”).

8.6.4. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo da Primeira Oferta, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

8.6.5. Caso não sejam subscritas Cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo da Primeira Oferta até o término do prazo de subscrição das Cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, ficando a Primeira Oferta cancelada.

8.6.6. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da Primeira Oferta, por meio de assinatura do instrumento de subscrição das cotas e de termo de adesão ao Regulamento e ciência de riscos, mediante os quais cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

8.6.7. As Cotas referentes a Primeira Oferta salvo previsão em contrário neste Regulamento, e observadas as condições estabelecidas pela Assembleia Geral, se for o caso, deverão ser integralizadas, à vista ou a prazo, se aplicável, (i) em moeda corrente nacional, (a) por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou (ii) em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, fora do ambiente da B3.

8.6.8. No caso de integralização a prazo, esta será realizada mediante chamada de capital, a ser realizada pelo Administrador, ou nas datas e na forma especificada no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso. Ainda, o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo

8.7. Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.10 deste Regulamento, e no instrumento de subscrição, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, conforme mencionado no item 8.10 deste Regulamento.

8.7.1. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

8.7.2. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, podendo ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.

8.8. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

8.9. Durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente.

Das Novas Emissões de Cotas

8.10. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 8.6 deste Regulamento O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472/08 ou norma posterior que venha a regular os fundos de investimento imobiliários, desde que limitadas ao montante agregado máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

8.10.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas na alínea (a) do item 8.10.4 abaixo.

8.10.2. Sem prejuízo do disposto nos itens 8.10 e 8.10.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, conforme aplicável.

8.10.3. Uma vez aprovada a nova emissão de Cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.10 e 8.10.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral, nos termos do item 8.10.2, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

8.10.4. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado (podendo ser aplicado ágio ou deságio), preferencialmente, tendo em vista:

I. o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas;

II. as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda

III. o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

(b) aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data a ser determinada nos documentos que aprovarem a oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência, na proporção do número de Cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Caberá à respectiva documentação que aprovar a oferta atribuir a data para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência, que poderá, se previsto na documentação da oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

(c) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

(d) as Cotas da nova emissão deverão ser integralizadas nos mesmos termos do item 8.10.4 acima;

(e) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral ou o ato do Administrador, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;

(f) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400/03, ou nos termos da Instrução CVM 476/09, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo estabelecido nos documentos da oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras realizadas no período; e

(g) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.10.5. O Administrador notificará os Cotistas após a emissão de nova série de Cotas, conforme o caso.

Transferência das Cotas

8.11. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3 respeitando o disposto na instrução CVM 476 e/ou outra Resolução que venha a substituí-la, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

8.12. As Cotas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3.

Amortização de Cotas

8.13. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

8.13.1. 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.

8.13.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

8.13.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

8.13.4. 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.

8.13.5. A realização de amortização das Cotas deverá ser comunicada à B3 via sistema “Fundos.Net”, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

Resgate das Cotas

8.14. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observado os termos deste Regulamento.

CAPÍTULO NONO – DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

9.2. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

CAPÍTULO DÉCIMO – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

10.2. Para fins do disposto neste Capítulo, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser

apurados conforme o disposto no Ofício-Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015.

10.3. O Fundo poderá distribuir aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e independentemente da realização de Assembleia Geral, os lucros auferidos pelo Fundo, cabendo ao Gestor deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, observada a legislação e a regulamentação aplicáveis.

10.4. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente 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 parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

10.5. A distribuição de rendimentos prevista no item acima poderá ser realizada mensalmente pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração, sendo certo que os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior.

10.6. A remuneração dos cotistas somente será paga após a quitação integral dos encargos do fundo com as disponibilidades do Fundo, conforme previstos neste Regulamento.

10.7. Todos os Cotistas que realizarem a correta subscrição e integralização de suas cotas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

10.8. O pagamento da remuneração será realizado 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.

10.8.1. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO – DA ASSEMBLEIA GERAL

11.1. O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (a) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (b) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados.

11.1.1. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias corridos de antecedência da respectiva Assembleia Geral.

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

de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

11.2. A Assembléia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

11.2.1. Por ocasião da 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 da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

11.2.2. O pedido de que trata o item 11.2.1 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

11.2.3. O percentual que se refere o item 11.2.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

11.2.4. Quando a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a declaração fornecida nos termos deste Regulamento, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

11.3. O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral.

11.4. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral do Fundo deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) alteração deste Regulamento;
- (c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (d) emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- (e) fusão, transformação, cisão e incorporação do Fundo;
- (f) dissolução e liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento;
- (g) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

- (i) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25, da Instrução CVM 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- (l) alteração da Taxa de Administração; e
- (m) destituição e substituição do Gestor.

11.5. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 11.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

11.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) do item 11.4 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5.2. Os percentuais de que trata o item 11.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na Assembleia Geral que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

11.5.3. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

11.5.4. Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou o Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

11.5.5. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas se o Fundo

tiver até 100 (cem) Cotistas serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 11.5.1 acima.

11.5.6. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

11.5.7. A Assembleia Geral poderá também ser realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, com manifestação de voto por escrito. Caso a Assembleia Geral seja realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, o voto proferido por cada Cotista deverá ser encaminhado ao Administrador por meio de carta, mensagem, declaração, correio eletrônico ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, anteriormente ou durante a realização da reunião.

11.6. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

(a) 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;

(b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

(c) envolver redução ou isenção das Taxas de Administração.

11.6.1. As alterações realizadas referentes as alíneas (a) e (b) do item 11.6 acima, devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data de implementação.

11.6.2. A alteração realizada referente a alínea (c) do item 11.6 acima, deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

11.7. 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 472/08.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1. A Assembleia Geral pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

12.1.1. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de

100 (cem) Cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.1.2. O representante de Cotistas será eleito, com funções indelegáveis, com o mandato de 1 (um) ano, com termo final na Assembleia Geral subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo Fundo e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

(a) seja Cotista do Fundo;

(b) 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;

(c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento;

(e) não esteja em Conflito de Interesses com o Fundo; e

(f) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.1.4. A remuneração do representante dos Cotistas eleito será determinada na mesma Assembleia Geral de sua eleição, ou reeleição.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

13.1. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após (i) a alienação dos ativos do Fundo; e (ii) o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral.

13.2. 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.

13.2.1. 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.

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

(a) no prazo de 15 (quinze) dias corridos:

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

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(b) no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

13.4. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (a) alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo; (b) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (c) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; e (d) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo e demais Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez do Fundo.

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

13.6. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

13.7. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 13.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na Carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 13.6 acima.

13.7.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

13.7.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez a título de resgate

das Cotas, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

13.7.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil. Caso a eleição não ocorra no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos, na forma do artigo 334 do Código Civil.

13.7.4. O procedimento de resgate de Cotas mediante a entrega de Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos de Liquidez será realizado fora do ambiente da B3.

13.7.5. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos deste capítulo.

CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO – DA POLÍTICA DE VOTO

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

14.2. O Gestor, se verificar potencial Conflito de Interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

14.3. O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

14.4. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores www.fator.com.br.

O GESTOR DESTES FUNDOS ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO – DOS ENCARGOS

15.1. Constituem encargos do Fundo:

- (a)** a Taxa de Administração;
- (b)** as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou

autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(c) os 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 regulamentação aplicável;

(d) os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(e) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(f) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio, tais como comissões de coordenação e estruturação e/ou comissões de remuneração de canais de distribuição;

(g) os 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;

(h) os honorários e despesas relacionadas às atividades de (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar ao Administrador e o Gestor na análise, seleção e avaliação dos Ativos; (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos que vierem a integrar o patrimônio líquido do Fundo; e (iii) formador de mercado para as cotas do Fundo;

(i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

(j) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(k) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(l) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(m) os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(n) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(o) as despesas com o registro de documentos em cartório; e

(p) os honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas.

15.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas nesta Instrução como encargos do fundo devem correr por conta do Administrador.

15.1.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

15.1.3. Caso o somatório das parcelas a que se refere o item 15.1.2 exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

16.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável, abaixo listadas, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.fator.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472/08;

(b) 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 472/08;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o relatório do auditor independente; e (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

16.1.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no item acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

16.1.2. Observadas as hipóteses previstas no § 1º do artigo 41, da Instrução CVM 472/08, e nos termos da regulamentação aplicável, o Administrador compromete-se a informar, mediante publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único Cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; e (iii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

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

16.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

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

- (a)** edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b)** até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (c)** fatos relevantes nos termos do item 16.1.2;
- (d)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (e)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

CAPÍTULO DÉCIMO SÉTIMO – DOS FATORES DE RISCO

17.1. Os Ativos do Fundo estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, entre outros, os descritos neste Regulamento. O investidor, antes de adquirir Cotas, deverá ler cuidadosamente os fatores de risco indicados abaixo, responsabilizando-se pelo seu investimento nas Cotas.

17.1.1. O investidor ao aderir ao presente Regulamento afirma ter ponderado de forma independente e fundamentada a adequação do investimento implementado pelo Fundo em vista do seu perfil de risco, condição financeira e em virtude da regulamentação aplicável.

17.1.2. A materialização de qualquer dos riscos descritos a seguir poderá gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas. Nesta hipótese, exceto se agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao presente Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM, o Administrador, o Custodiante e o Gestor não serão responsabilizados, entre outras coisas, (a) por qualquer depreciação ou perda de valor sofrida pelos ativos; ou (b) pela inexistência de mercado secundário para as Cotas, para os Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo ou para os Ativos de Liquidez.

17.1.3. Na ocasião de elaboração do informe anual previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, o Administrador deverá reproduzir a íntegra dos fatores de risco previstos neste Capítulo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

17.2. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, alterações em políticas de concessão de crédito, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

17.2.1. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

17.2.2. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

17.2.3. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

17.2.4. Adicionalmente, os ativos financeiros do fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as instituições

participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco Imobiliário

17.3. A eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

17.3.1. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

17.3.2. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

17.3.3. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

17.3.4. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. 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 do imóvel investido pelo Fundo.

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

17.3.6. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

17.3.7. O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

17.3.8. O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Crédito e de Liquidez

17.4. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos devedores dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez.

17.4.1. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a Carteira do fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas

dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que 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. 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. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

17.4.2. Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Dessa forma os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Adicionalmente, o fundo será constituído na forma de condomínio fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Tributário

17.5. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de amortização; e (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou aos ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

17.6. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada 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 seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

17.7. Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na instrução cvm 555 conforme aplicável. Nesta hipótese,

poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, conforme divulgada de tempos em tempos na documentação da respectiva oferta realizada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

17.8. Considerando que o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

17.9. O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da Carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, alterou o Código Civil e estabeleceu que os regulamentos dos fundos de investimento podem limitar a responsabilidade de seus Cotistas ao valor de suas cotas, sujeito a regulamentação adicional da CVM. Até a presente data, a CVM editou qualquer regulamentação sobre o assunto e, consequentemente, (i) não é possível assegurar que a limitação da responsabilidade possa ser aplicável ao Fundo, ou que a versão atual deste regulamento possa estar em cumprimento com as futuras exigências da CVM sobre o assunto; e (ii) a CVM poderá exigir, para esse fim, o determinado cumprimento de condições adicionais, os quais podem ou não ser cumpridos pelo Fundo. Além disso, a CVM e os tribunais brasileiros ainda não emitiram decisões interpretando a limitação da responsabilidade dos Cotistas, e não há jurisprudência administrativa ou judicial sobre o assunto, nem sobre o processo de insolvência aplicável a fundos de investimento após a promulgação de tal lei. Assim, caso o Fundo não disponha de recursos suficientes para cumprir as suas obrigações, a sua insolvência poderá ser (1) exigida por qualquer um dos seus credores; (2) determinado por decisão da assembleia; ou (3) determinado pela CVM. Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

17.10. A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua Carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de créditos – FGC, para

redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Riscos associados à liquidação do Fundo

17.11. Na hipótese de liquidação do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista neste Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas em seu Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime da Assembleia Geral que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Caso isso ocorra, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para liquidar o capital investido.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

17.12. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers e a síndrome respiratória aguda grave ou sars, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia, de uma doença que afete o comportamento das pessoas, pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das cotas do fundo e de seus rendimentos.

Risco Regulatório

17.13. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e leis que regulamentem investimentos em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas e os resultados do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Risco de potencial Conflito de Interesses

17.14. Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá figurar como contraparte do Administrador, do Gestor, de membros de Cotistas, bem como demais negociações de fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou empresas coligadas. Desta forma, tais partes poderão eventualmente tomar decisões relacionadas ao Fundo que possam afetar negativamente a rentabilidade.

Risco relacionado a alteração da metodologia de distribuição de rendimentos

17.15. O colegiado da CVM pode proferir decisões que afetem a metodologia de distribuição de rendimentos dos FII. Tais eventos poderão impactar as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas.

Risco de vacância

17.16. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de Desapropriação

17.17. Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

17.18. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

17.19. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco relacionados à existência de ônus ou gravame real

17.20. Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, desde que referidos ônus sejam atrelados a financiamentos cuja destinação de recursos seja a aquisição do respectivo Ativo Imobiliário onerado, ou a construção de benfeitorias neste. Tais ônus,

gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

17.21. A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

17.22. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

17.23. Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

17.24. Ainda, 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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco relativo a nova emissão de Cotas

17.25. No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo autorizadas pelo Administrador dentro do limite do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas autorizada pelo Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do fundo diluída.

Propriedade das cotas e não dos ativos

17.26. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os

Ativos da Carteira do fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC

CAPÍTULO DÉCIMO OITAVO – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

18.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada da escrituração contábil do Administrador.

18.2. O exercício social terá prazo de 12 (doze) meses, iniciando-se em 01 de julho e encerrando-se em 30 de junho do ano seguinte, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

18.3. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, entrega e publicidade de demonstrações financeiras determinadas pela CVM.

18.4. As demonstrações financeiras anuais do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo Plano Contábil apropriado, devendo ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. Informações sobre o Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontram-se disponíveis para acesso pelos Cotistas na página do Administrador no website www.fator.com.br. Qualquer alteração na empresa de auditoria contratada será comunicada por meio de carta simples endereçada aos Cotistas e, quando for o caso, publicada nas páginas na rede mundial de computadores dos ambientes onde as Cotas forem registradas para negociação.

CAPÍTULO DÉCIMO NONO – DOS TRIBUTOS

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

19.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (i)** possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (ii)** o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (iii)** o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- (iv)** as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou

no mercado de balcão organizado.

19.3. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

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

CAPÍTULO VIGÉSIMO – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

20.2. Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 11 de outubro de 2022.

BANCO FATOR S.A.
Administrador do Fundo