REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER

13 DE JULHO DE 2023

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER

SUMÁRIO

1. O FUNDO 3

2. DEFINIÇÕES 3

3. OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 6

4. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA ESPECIALIZADA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 8

5. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 12

6. REMUNERAÇÃO 14

7. FATORES DE RISCO 14

8. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 15

9. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 19

10. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 21

11. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS 24

12. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO 25

13. LIQUIDAÇÃO 26

14. ENCARGOS DO FUNDO 27

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS 28

16. TRIBUTAÇÃO 30

17. DISPOSIÇÕES FINAIS 33

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER

1. O FUNDO

1.1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER** é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Regulamento.

1.3. O Fundo é destinado a investidores em geral, tais como pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2. DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

"Administrador":	a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 ("Administrador").
"Assembleia Geral de Cotistas":	a assembleia geral de Cotistas, conforme disciplinada no item 8 deste Regulamento;
"Ativos":	o Imóvel-Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
"Ativos de Renda Fixa":	os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, para atendimento às suas necessidades de liquidez, quais sejam: (i) letras de crédito imobiliário; (ii) títulos de emissão do Tesouro

	Nacional e/ou operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas; (iii) cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento de renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados no item (ii) acima; e (iv) Certificados de Depósito Bancário – CDBs emitidos por Instituições Autorizadas; desde que admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM;
"Auditor Independente":	o auditor independente devidamente registrado na CVM contratado pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;
"B3":	a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"BACEN":	o Banco Central do Brasil;
"Boletim de Subscrição":	o boletim de subscrição de Cotas;
"Código Civil Brasileiro":	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Conflito de Interesses":	os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472 e na alínea (x) do item 4.4 deste Regulamento, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas;
"Contrato de Locação":	o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial sob a modalidade *Built to Suit* e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Fundo e o Locatário, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/91;
"Cotas":	as cotas de emissão do Fundo, representativas de frações ideais do seu Patrimônio Líquido;
"Cotistas":	os titulares de Cotas;

"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil":	segunda à sexta-feira, exceto feriados, no estado ou cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo ou do estado de São Paulo;
"Empreendimento":	tem o significado que lhe é atribuído no item 3.2 abaixo;
"Fundo":	o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER;**
"Gestora":	a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada;
"IFIX"	o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário da B3;
"Instituições Autorizadas":	as instituições financeiras de primeira linha, com nota de classificação de risco (*rating*) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que "nota mínima" significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco;
"Instrução CVM 472":	a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Lei nº 8.245/91":	a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93":	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 12.744/12":	a Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012;
"Partes Relacionadas":	serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

	(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima;
"Patrimônio Líquido":	o patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com o item 12.1, abaixo;
"Política de Investimento":	a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, conforme prevista no item 3 deste Regulamento;
Resolução CVM 160/22:	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"Regulamento":	o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Remuneração Fixa":	tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 abaixo;
"Remuneração Variável":	tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 abaixo;
"Suplemento":	cada suplemento que detalha aspectos relacionados a cada emissão e oferta pública de Cotas do Fundo; e
"Taxa de Administração":	a taxa de administração a ser paga pelo Fundo em benefício do Administrador, pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria e gestão do Fundo e suas Cotas, conforme detalhada neste Regulamento.

3. OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Os recursos do Fundo, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pelo Administrador, por indicação do Consultor Especializado, conforme a Política de Investimento descrita neste item 3.

3.2. O Fundo tem por objeto a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do Fundo, por meio da realização de investimentos imobiliários consistentes na exploração de empreendimentos imobiliários, inclusive voltados para operações logísticas e industriais, aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, em todo território nacional, desde que atendam à política de

investimentos do Fundo, bem como ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 ("Resolução CMN 3.792/09") e na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.922, de 25 de novembro de 2010 ("Resolução CMN 3.922/10").

3.2.1. A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas.

3.2.2. Caberá ao Administrador, com a assessoria do Consultor Especializado, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto do Empreendimento, independentemente da contratação de terceiros especializados, nos termos do Artigo 45, §1º, da Instrução CVM 472.

3.2.3. O Administrador, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do Imóvel-Alvo, execução da obra ou lançamento comercial do Empreendimento, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno (terraplanagem) e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

3.2.3.1. O Contrato de Locação deverá prever que os gastos necessários à manutenção preventiva, conservação e reparos do Imóvel-Alvo correrão por conta do Locatário.

3.2.4. O Imóvel-Alvo não poderá estar gravado com ônus reais ou outro tipo de gravame, quando de sua aquisição pelo Fundo.

3.2.5. O Administrador, mediante proposição do Consultor Especializado e aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá, de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

3.3. Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por conta do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento, não estiverem investidos no Imóvel-Alvo, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão da Gestora em Ativos de Renda Fixa, observado em relação às letras de crédito imobiliário os limites previstos nos § 5º da Instrução CVM 472.

3.3.1. A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, observados os limites deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

3.3.2. O Fundo, por meio da Gestora, poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido.

3.3.3. Para efeito do disposto no item 3.3.2 acima: (i) as operações devem ser negociadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade "com garantia" quando se tratar de operações de *swap*; e (ii) devem ser considerados, para efeito de cálculo de Patrimônio Líquido, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de garantia em espécie, ajustes diários,

prêmios e custos operacionais, decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.

3.4. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão 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.

4. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA ESPECIALIZADA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

4.1. As atividades de administração, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pelo Administrador.

4.1.1. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, tendo delegado à Gestora poderes para adquirir, alienar e exercer todos os diretos inerentes aos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo.

4.1.2. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na regulamentação em vigor e neste Regulamento, são atribuições do Administrador:

(i) 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, se houver, que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

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

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

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

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

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;

(iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as atribuições do Consultor Especializado e o disposto no item 4.1.2.1 abaixo;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (iii) até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados e o andamento do projeto e da construção do Empreendimento.

4.1.2.1. A celebração pelo Fundo (a) do Contrato de Locação; (b) do contrato de construção do Empreendimento a ser celebrado pelo Fundo na qualidade de contratante, (c) de outros contratos com um

mesmo prestador de serviços que, individualmente ou em conjunto, envolvam valor igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), e (d) dos aditamentos e demais documentos relacionados aos documentos referidos nas alíneas "a" a "c" acima, dependerão de deliberação e aprovação prévia pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no item 8.1, alínea (xiii), abaixo.

4.1.3. O Administrador deverá exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

(iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

4.2. A Gestora será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos de Renda Fixa e derivativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, bem como tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos.

4.2.1. Não será responsabilidade da Gestora o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição.

4.2.2. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Gestora é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: www.com.br (neste website, acessar "Administração de Recursos", depois clicar em "Política de Voto".

4.3. O Administrador e a Gestora, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.4. É vedado ao Administrador e à Gestora, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

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

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

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

(v) aplicar no exterior recursos captados no País;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

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

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, a Gestora ou o Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 4.4.1 abaixo ou entre o Fundo e o representante de cotistas;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, 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; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

4.4.1. As disposições previstas na alínea (ix) do item 4.4 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

4.5. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

4.6. O Administrador dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472. Caso seja necessário, o próprio Administrador deverá prestar este serviço, sem custo adicional para o Fundo.

4.7. A atividade de distribuição das Cotas do Fundo será realizada pelo Administrador ou por terceiro devidamente habilitado para tanto, contratado pelo Administrador.

4.8. Os serviços de consultoria especializada serão prestados pelo Consultor Especializado. Compete ao Consultor Especializado, sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e/ou previstas no Contrato de Consultoria Técnica Especializada:

(i) supervisionar a diligência legal que deverá preceder a aquisição do Imóvel-Alvo;

(ii) supervisionar o processo de contratação dos agentes responsáveis pela elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares do Empreendimento, bem como a compatibilização entre eles;

(iii) sugerir a contratação de agente responsável pela elaboração de planilha orçamentária para as obras de construção do Empreendimento, após a conclusão do processo de engenharia;

(iv) avaliar, negociar e definir, em conjunto com o Administrador, os principais termos e condições (a) dos Contratos de Locação, caso haja, (b) do contrato de construção do Empreendimento a ser celebrado pelo Fundo na qualidade de contratante, e (c) dos contratos de alienação das unidades e imóveis do fundo, frutos do processo de incorporação e construção, (d) dos aditamentos e demais documentos relacionados aos documentos referidos nas alíneas "a" a "c" acima; observado o disposto no item 4.1.2.1 acima;

(v) avaliar, em conjunto com o Administrador, e recomendar a(s) empresa(s) que prestarão os serviços de construção e gerenciamento do Empreendimento ou que irão fornecer materiais ou serviços para fins de construção do Empreendimento, observado o disposto no item 4.1.2.1 acima;

(vi) acompanhar e supervisionar, em conjunto com o Administrador, a execução da construção do Empreendimento;

(vii) supervisionar o cumprimento do Contrato de Locação; e

(viii) participar da estruturação das emissões e ofertas públicas de Cotas.

4.9. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, deste Regulamento ou dos respectivos contratos de prestação de serviços.

5. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. O Administrador, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

5.1.1. O Administrador, a Gestora, o Consultor Especializado e os demais prestadores de serviços poderão renunciar às suas funções mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

5.1.2. Na hipótese de sua renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.1.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque, conforme o disposto no item 5.1.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.1.4. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

5.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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.

5.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 5.1.2 acima.

5.3. Aplicar-se-á o disposto no item 5.1.2, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

5.3.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

5.4. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária de bem

imóvel integrante de patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

5.5. 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.

5.6. A destituição do Consultor Especializado será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o quórum de aprovação da referida matéria será aquele disposto no item 8.5.3 abaixo. Aplica-se ao Consultor Especializado, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição do Administrador previstas neste item 5.

6. REMUNERAÇÃO

6.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria, custódia e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador receberá uma Taxa de Administração será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas assegurado o percentual anual no montante de 0.76 % a.a., assegurada a remuneração mínima mensal de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais), o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

6.1.1. O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

6.2. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como encargos do Fundo, na forma do item 14.1 abaixo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

6.3. A remuneração do Auditor Independente não está incluída na Taxa de Administração e será definida em contrato específico a ser firmado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Auditor Independente.

6.4.

6.5. Não será cobrada taxa de performance ou de saída do Fundo.

6.6. Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento.

7. FATORES DE RISCO

7.1. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

7.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

7.2.1. Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, da Gestora ou do Consultor Especializado acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

7.3. O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

8. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

8.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) qualquer alteração ao Regulamento do Fundo;

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

(iv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;

(v) emissão de novas Cotas;

(vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vii) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

(viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, se for o caso;

(ix) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas de que trata o item 9 abaixo, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses;

(xii) alteração da Taxa de Administração ou da remuneração do Consultor Especializado;

(xiii) destituição ou substituição do Consultor Especializado;

(xiv) a celebração pelo Fundo dos contratos e demais instrumentos referidos no item 4.1.2.1 acima; e

(xv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo.

8.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas sempre que tal alteração: (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, (ii) for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) do Administrador, da Gestora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, ou (iii) envolver a redução da Taxa de Administração ou da remuneração do Consultor Especializado.

8.1.2. As alterações referidas nas alíneas (i) e (ii) do item 8.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida na alínea (iii) do item 8.1.1 acima deve ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

8.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá 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.

8.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.3. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

8.2.4. 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 o Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual referido neste item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.5. O pedido de que trata o item 8.2.4 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 8.3.2 abaixo, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

8.2.6. Caso Cotistas ou o representante de cotistas se utilizem da prerrogativa do item 8.2.4 acima, o Administrador deverá divulgar, pelos meios referidos no item 8.3 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 8.2.5 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

8.3. O Administrador deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso.

8.3.1. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 8.3 devem incluir, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório do representante dos Cotistas deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

8.3.2. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger os representantes de cotistas, as informações de que trata o item 8.3 devem incluir a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 9.1.4 abaixo e as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

8.4. Independentemente das formalidades previstas neste item 8, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.5. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 8.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

8.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (vi), (vii), (xi), (xii) e (xv) do item 8.1 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.5.1. Os percentuais de que trata o item 8.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

8.5.2. A deliberação relativa exclusivamente à matéria prevista na alínea (xii) do item 8.1 acima depende da aprovação de cotistas presentes e que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do total de Cotas emitidas.

8.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

8.6.1. A resposta dos Cotistas à consulta formal será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

8.6.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer comunicações, deverá notificar o Administrador a respeito, para que sejam promovidas as alterações cadastrais.

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

8.7.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item acima e o que dispuser o edital de convocação.

8.7.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

8.7.3. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 8.7.2 acima. Nesse caso, o Administrador poderá exigir o reconhecimento da firma do signatário do pedido e a cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

8.7.4. O Administrador que receber a solicitação de que trata o item 8.7.3 deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

8.7.5. É vedado ao Administrador:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 8.7.3 acima;

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 8.7.3 acima.

8.7.6. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

8.8. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

8.8.1. Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas:

(i) o Administrador ou a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;

(iii) empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) 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

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.8.2. Não se aplica a vedação prevista no item 8.8.1 acima, quando:

(i) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas no item acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

9. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

9.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger de 1 (um) a 3 (três) representantes dos Cotistas, para exercerem as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

9.1.1. A eleição dos representantes de Cotistas será aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

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

9.1.2. 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.

9.1.3. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nomeação do representante de Cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

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

(i) ser Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

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

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

9.2. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

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

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

9.2.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (vi) (d) do item 9.2 acima.

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

9.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (vi) (d) do item 9.2 acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento.

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

9.3.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos nas Assembleias Gerais de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

9.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos deste Regulamento, conforme o disposto na Instrução CVM 472.

9.4.1. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

10. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

10.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos.

10.1.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão, nos termos do Suplemento que consta do Anexo II a este Regulamento.

10.1.2. Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

10.1.2.1. Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

10.1.2.2. O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item anterior resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

10.1.2.3. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

10.1.3. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares junto ao Administrador, na qualidade de escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

10.1.4. O valor patrimonial das Cotas, após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

10.1.5. Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

10.2. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a Primeira Emissão, observados os termos constantes do Suplemento que consta do Anexo II a este Regulamento.

10.2.1. Novas emissões de Cotas dependerão de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

10.2.2. Com relação aos direitos dos Cotistas nas futuras emissões de Cotas, fica estabelecido que: (i) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil da data da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a oferta ou da data de divulgação do aviso ao mercado (se houver) ou anúncio de início da oferta, conforme o caso; e (ii) as Cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes. Fica assegurando aos Cotistas o direito de ceder o direto de preferência a terceiros, Cotista ou não, exceto se de outra forma deliberado pelos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a oferta.

10.3. No ato de subscrição de Cotas, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) assinar o respectivo boletim de subscrição e, se aplicável, compromisso de investimento, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas.

10.3.1. As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado no respectivo Suplemento, e integralizadas nos termos dos respectivos boletins de subscrição, do compromisso de investimento, se houver, e deste Regulamento.

10.3.2. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

10.3.3. Os recursos utilizados para integralização de Cotas deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo.

10.3.4. Será permitida a integralização de Cotas em bens e direitos, desde que assim permitido no Suplemento da respectiva emissão e observados os requisitos previstos na Instrução CVM 472.

10.4. O Administrador poderá realizar chamadas de capital para integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Chamadas de Capital"), durante o prazo de duração do Fundo, por solicitação da Gestora, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no compromisso de investimento e no boletim de subscrição.

10.4.1. A elaboração da Chamada de Capital será baseada na razão entre as Cotas já integralizadas e o total de Cotas subscritas por cada Cotista no âmbito da 1ª (primeira) emissão do Fundo. Caso os percentuais integralizados se tornem diferentes entre os Cotistas do Fundo, e enquanto perdurar referida diferença, os Cotistas com o menor percentual integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas Cotas prioritariamente aos demais Cotistas, até se igualarem aos Cotistas com o segundo menor percentual integralizado. Uma vez que os percentuais integralizados sejam iguais entre todos os Cotistas, novas Chamadas de Capital serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas por cada Cotista.

10.5. Os Cotistas Inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos compromissos de investimento e boletins de subscrição ficarão de pleno direito constituídos em mora.

10.5.1. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

(i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, com relação às Cotas subscritas e não integralizadas do Cotista inadimplente;

(ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente, a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo, deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros

anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e

(iii) alienar as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

10.5.2. Sem prejuízo do disposto no item 10.5.1 acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente, na forma da alínea (ii) do item 10.5.1 acima.

10.6. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 ou conforme previsão do respectivo Suplemento.

10.6.1. Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo e já integralizadas poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

10.6.2. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

10.6.3. Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

10.6.4. A aquisição das Cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento, devendo, para tanto, assinar termo de adesão a este Regulamento.

11. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS

11.1. As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

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

11.2.1. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, descontadas as despesas ordinárias do

Fundo e a provisão de reservas, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93. Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, respeitada a vedação de adiantamento de rendas futuras aos Cotistas.

11.2.2. Os resultados apurados na forma do item anterior serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do encerramento do semestre, salvo no caso de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar acerca de outra destinação de tais recursos, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

11.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata este item 11.2 os titulares de Cotas do Fundo adimplentes no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador, na qualidade de escriturador.

11.3. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

12. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1. Entende-se por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber e reduzidas as exigibilidades.

12.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

12.3. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

12.3.1. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

(i) o investimento no Imóvel-Alvo será contabilizado pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel-Alvo e atualizado semestralmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

(ii) os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

(iii) os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

12.3.2. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos e Ativos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

13. LIQUIDAÇÃO

13.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

13.2. Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

13.4. No caso de liquidação, deverá ser promovida a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo de acordo com os procedimentos a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas.

13.4.1. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas de que trata o item 13.4 acima. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

13.5. Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

13.5.1. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

13.5.2. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

13.5.3. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

13.5.4. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 13.5.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

14. ENCARGOS DO FUNDO

14.1. Constituem encargos do Fundo, as seguintes despesas:

(i) Taxa de Administração;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472;

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

(v) honorários e despesas do Auditor Independente;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas (a) pelo consultor especializado, (b) por empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e/ ou (c) pelo formador de mercado, se houver;

(ix) 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;

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

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

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

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

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas pelo representante de Cotistas, nos termos do item 9 deste Regulamento.

14.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

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

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

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

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

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

15.1.1. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

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

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

15.2.1. Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (iv) do item 15.2 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

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

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

15.2.2. São exemplos de ato ou fato relevantes:

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

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo entre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

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

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

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

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração da Gestora ou do Administrador;

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

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

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

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de Cotas.

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

15.3. A divulgação de informações referidas neste item 15 deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação ora referida, enviar as informações referidas neste item 15 ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.1. As informações ou documentos referidos neste item 15 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1. O presente item destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Regulamento, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

(i) Tributação aplicável aos Cotistas

(a) <u>IOF/Títulos</u>

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

(b) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

(c) Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

I. Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – "IRPJ" e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL").

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

II. Cotistas residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

(ii) Tributação aplicável ao Fundo

(a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

(b) Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de

rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida neste Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

(iii) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

A carga tributária incidente sobre as operações das sociedades empresárias e sociedades em conta de participação objeto de investimento pelo Fundo, que fizeram a opção pela tributação com base no lucro presumido, será de aproximadamente 6,73% sobre a receita operacional, composta da seguinte forma: (i) IRPJ e CSLL à alíquota integrada de aproximadamente 3,08%; e (ii) PIS e COFINS à alíquota integrada de 3,65%.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

* * *

ANEXO I

FATORES DE RISCO

I. **Risco de Não Implementação da Política de Investimento**: o Fundo tem como principal objetivo o recebimento dos rendimentos decorrentes do Contrato de Locação. A efetiva celebração do Contrato de Locação depende de diversos fatores que incluem, sem limitação, a concordância das partes em relação ao preço de aquisição e valor de locação, respectivamente, e aos demais termos e condições dos referidos instrumentos. Adicionalmente, os recursos captados no contexto da Primeira Emissão foram dimensionados para o pagamento do preço de aquisição do Imóvel-Alvo e realização dos projetos de construção do Empreendimento, sendo certo que a efetiva construção do Empreendimento pelo Fundo dependerá do sucesso de uma nova captação de recursos pelo Fundo. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da Política de Investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

II. **Risco de construção do Empreendimento e relacionados ao setor imobiliário**: o prazo estimado da obra de construção do Empreendimento poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos pré-estabelecidos no contrato de construção. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização da construção do Empreendimento pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização da Construção do Empreendimento, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas;

III. **Riscos relacionados ao construtor:** o construtor eventualmente contratado pelo Fundo para construção do Empreendimento pode ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

IV. **Risco de discussão judicial do contrato de locação**: a edição da Lei n.º 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei n.º 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem

incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por inciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo;

V. **Risco de vacância do Imóvel-Alvo:** embora o Contrato de Locação estabeleça prazo de locação do Imóvel-Alvo de 20 (vinte) anos, existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel-Alvo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas;

VI. **Riscos decorrentes de eventos da natureza:** eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem atingir o Imóvel-Alvo, acarretando assim na perda de sua substância econômica e, consequentemente, em prejuízos para o Fundo e os Cotistas;

VII. **Risco de sinistro**: no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel-Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada a Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

VIII. **Risco de crédito**: a rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir garantia de **(a)** cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes **(i)** de contratos de operação de planos privados de assistência à saúde e prestação de serviços de saúde e atividades análogas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1954, conforme alterada e dos Artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e **(ii)** dos recursos depositados e/ou mantidos em conta corrente a ser aberta e mantida pelo Locatário em uma instituição financeira autorizada ou outra que seja aprovada pelo Fundo, a qual será movimentável exclusivamente nos termos descritos no Contrato de Locação, e **(b)** carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira autorizada, no valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no Contrato de Locação, disponível na sede do Administrador;

IX. **Riscos relacionados às garantias:** não há garantia de que as garantias constituídas pelo Locatário em benefício do Fundo, nos termos do Contrato de Locação, sejam aperfeiçoadas ou que serão suficientes em caso de excussão. Caso, por qualquer razão, as referidas garantias não sejam aperfeiçoadas ou não sejam suficientes, os resultados do Fundo serão materialmente afetados.

X. **Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel-Alvo**: o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel-Alvo e desenvolvimento do Empreendimento, que será locado exclusivamente pelo Locatário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira

em um único Imóvel-Alvo, um único Empreendimento, e um único locatário;

XI. **Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**: 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 envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, 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 e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

XII. **Riscos de liquidez das Cotas**: a aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo;

XIII. **Risco de liquidez da carteira do Fundo**: tendo em vista o investimento preponderante do Fundo no Imóvel-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, o Fundo poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, a locação do Imóvel-Alvo também está sujeita a períodos de dificuldade causados pela negociabilidade do mercado imobiliário. O Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar o Imóvel-Alvo, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá se ver obrigado a negociar o valor dos alugueis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

XIV. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento**: o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá

preponderantemente das receitas provenientes da locação do Imóvel-Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Imóvel-Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados temporariamente em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo;

XV. **Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo**: a rentabilidade do Fundo depende, preponderantemente, das receitas auferidas com a locação atípica do Imóvel-Alvo de forma que a interrupção dos pagamentos devidos nos termos do Contrato de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas.

XVI. **Risco de conflito de interesses**: este Regulamento prevê determinados atos que caracterizam Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora ou entre o Fundo e o Consultor Especializado, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas. A Administradora exerce também a função de Gestora do Fundo. A concentração de funções no âmbito do Fundo traz riscos, na medida em que todas as principais decisões relacionadas ao Fundo são tomadas por uma mesma entidade, sendo certo que não há qualquer outro prestador de serviço que supervisione as atividades da Administradora;

XVII. **Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador, da Gestora e do Consultor Especializado, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

XVIII. **Risco relativo à concentração e pulverização**: poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

XIX. **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo ou de colocação parcial das Cotas do Fundo**: caso não sejam subscritas todas as Cotas de cada emissão do Fundo, o Administrador fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver;

XX. **Risco de diluição**: na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

XXI. **Riscos de governança**: algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum;

XXII. **Risco de alteração do Regulamento**: o Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas;

XXIII. **Não existência de garantia de eliminação de riscos**: as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas;

XXIV. **Propriedade das Cotas e não dos imóveis**: apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;

XXV. **Risco de desvalorização**: o Imóvel-Alvo poderá se desvalorizar por eventos que incluem, sem limitação: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel-Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel-Alvo limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso hospitalar, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel-Alvo e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros;

XXVI. **Riscos inerentes à propriedade do Imóvel-Alvo**: o Empreendimento poderá apresentar riscos decorrentes tanto de sua construção, como de sua operação. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo sobre o qual será construído o Empreendimento, poderá ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas ao Imóvel-Alvo e à operação do Empreendimento, incluindo sem limitação aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo, e consequentemente, pelos Cotistas;

XXVII. **Risco de desapropriação**: em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, o Imóvel-Alvo poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo;

XXVIII. **Riscos das contingências ambientais**: problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel-Alvo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Em adição, eventuais contingências ambientais, inclusive decorrentes da operação

do Empreendimento, podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo (indenizações e multas por prejuízo causados ao meio ambiente), implicando em alguns casos na rescisão do Contrato de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa;

XXIX. **Riscos de despesas extraordinárias**: o Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do Imóvel-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel-Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução do Imóvel-Alvo, se for o caso;

XXX. **Risco de alteração da legislação**: a legislação aplicável ao Imóvel-Alvo, ao Empreendimento e aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a legislação tributária e legislação imobiliária estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos aos Cotistas;

XXXI. **Risco de Derivativos**: com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas;

XXXII. **Risco tributário**: a Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento)

do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores na Primeira Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido;

XXXIII. **Risco regulatório.** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação e regulamentação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido;

XXXIV. **Risco jurídico**: o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas;

XXXV. **Risco da morosidade da justiça brasileira**: o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Imóvel-Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Imóvel-Alvo e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas;

XXXVI. **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação e regulamentação**: 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 legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário; e

XXXVII. **Demais riscos:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

ANEXO II

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER ("FUNDO")

Este suplemento se refere à Primeira Emissão de cotas do Fundo ("Suplemento"), que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.

1. Forma de Colocação. As cotas da Primeira Emissão do Fundo ("Cotas da 1ª Emissão") serão objeto de oferta privada nos termos do art. 8º da Resolução CVM 160, sob a coordenação da **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA**. ("Distribuidor"), que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para formar o consórcio de distribuição ("Oferta Restrita").

O plano de distribuição da Oferta Restrita seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160.

2. Volume da Oferta. Serão emitidas 10.000 (dez mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição. Caso não seja colocado o montante total de Cotas da 1ª Emissão acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada.

3. Preço de Integralização das Cotas da 1ª Emissão. O preço unitário inicial de integralização das Cotas será de R$ 1.000,00 (um mil reais).

4. Público-alvo: A Oferta Privada será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

5. Regime de Colocação: Privada, sendo destinada exclusivamente aos Cotistas atuais do Fundo, sendo vedado o ingresso de novos Cotistas, nos termos do Art. 8°, inciso II da Resolução CVM nº 160/2022, conforme alterada.

6. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor ("Período de Distribuição"). A distribuição seguirá em conformidade com a Resolução CVM 160, conforme alterada.

Após o encerramento da Primeira Emissão, o Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de aprovação previsto no Regulamento, ou a critério do Administrador, por meio de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160.

7. Declarações do Investidor. Os investidores, por ocasião da subscrição de Cotas da 1ª Emissão, deverão fornecer, por escrito, atestando que estão cientes, entre outros itens, de que: (i) a Oferta Pública não foi registrada na CVM; e (ii) as Cotas da 1ª Emissão estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução Resolução CVM 160.

8. Restrições para a realização de nova oferta de cotas não registrada. - Conforme Resolução CVM 160.

9. **Valor Mínimo de Comprometimento de Capital.** O valor mínimo do capital comprometido no contexto da Primeira Emissão será de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) por investidor.

10. **Integralização.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, observados os termos e prazos previstos no Regulamento e no Compromisso de Investimento, por meio de débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 (Segmento CETIP UTVM), caso as Cotas tenham sido registradas para distribuição na B3, e/ou pela conferência de bens e direitos na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

11. **Amortização.** A amortização das Cotas da 1ª Emissão será realizada em regime de caixa, desde que observada uma reserva correspondente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido ("Reserva"), nos termos do Regulamento. O Administrador se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

(i) pagamento dos encargos do Fundo;
(ii) constituição da Reserva;
(iii) pagamento de rendimentos na forma especificada no Regulamento; e
(iv) amortização das Cotas da Primeira Emissão, observados os termos e as condições estabelecidas no Regulamento.

12. **Despesas de Constituição**. As seguintes despesas de constituição do Fundo serão pagas pelo Fundo ou, conforme o caso, reembolsadas pelo Fundo para parte que realizar o respectivo desembolso: (i) despesas com os assessores legais, limitada a R$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais); e (ii) despesas *out-of-pocket*, incluindo telefonemas, viagens, apresentações a investidores, entre outras.

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

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 13 de julho de 2023.

_____

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA