

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO — LEBLON REALTY
DESENVOLVIMENTO I
CNPJ Nº 41.088.534/0001-07**

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO I designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis por até duas vezes pelo período de 1 (um) ano, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo destinado a investidores em geral, que deverão integralizar o equivalente a tais valores em moeda corrente nacional.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, – 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**ADMINISTRADORA**”). O Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser consultado nos seguintes endereços eletrônicos: (a) **CVM**: www.cvm.gov.br; e (b) **ADMINISTRADORA**: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario> .

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no endereço indicado no § 1º acima.

§ 3º - O **FUNDO** é gerido ativamente pela **LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, Av. Niemeyer, n.º 2, inscrita no CNPJ n.º 10.240.925/0001-63, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 10.021, de 09 de setembro de 2008 (“**GESTORA**”).

§ 4º - O **FUNDO** terá como consultor imobiliário a **LEBLON REALTY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, Av. Niemeyer, n.º 2, inscrita no CNPJ n.º 40.572.639/0001-66, (doravante simplesmente denominado **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**), para dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

§ 5º - Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” (“**Código ANBIMA**”), o **FUNDO** é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa” no segmento Híbrido.

DO OBJETO

Art. 2º - É objetivo do **FUNDO** proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em Ativos Alvo; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas. Serão considerados os Ativos Alvo do **FUNDO**:

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, cotas de sociedades ou outras formas de participação permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("**Sociedades Investidas**"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (iii) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("**CEPAC**");
- (iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**");
- (v) Outros ativos ou valores mobiliários admitidos ou permitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

§ 1º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472 ("**Ativos de Renda Fixa**"), para atender suas necessidades de liquidez, os quais poderão ser de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** que venha a ser contratado pelo **FUNDO**, ou empresas a estes ligadas, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§ 2º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e

- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, pela **ADMINISTRADORA**, sob a indicação da **GESTORA** e com o apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** especializado, caso seja contratado, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de desenvolvimento imobiliário;
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

§ 1º - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em projetos de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **GESTORA** com o apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa da carteira do **FUNDO**, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 4º - Caso o **FUNDO** invista em valores mobiliários deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução CVM 555, e serão aplicáveis à **ADMINISTRADORA** as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Art. 5º - Sem prejuízo da possibilidade de aquisição de **CRI** pelo **FUNDO**, nos termos do Art. 2º acima, O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em Outros Ativos:

- (i) Cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários);
- (ii) Títulos de renda fixa, públicos ou privados, sendo que, no caso de aquisição de títulos privados, estes (ou os emissores dos respectivos títulos) deverão: (a) possuir classificação de risco (rating), em relação aos títulos ou a seus respectivos emissores, em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a “BBB-” ou equivalente atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s; ou
- (iii) alternativamente; (b) apresentar relação entre valor do título e respectivas garantias (*loan to value*) igual ou inferior a 70% (setenta por cento);
- (iv) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e
- (v) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.
- (vi) É vedado ao **FUNDO** realizar operações de *day-trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas em um mesmo dia, com o mesmo ativo financeiro, em que a quantidade negociada tenha sido liquidada, total ou parcialmente.

Art. 7º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos-Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, conforme aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se

limitando, para cotistas do **FUNDO**, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, conforme aprovado pelo Comitê de Investimentos e de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (iv) alugar ou arrendar os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme aprovado pelo Comitê de Investimentos; e
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos de Renda Fixa para o **FUNDO**.

Art. 8º - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

DAS COTAS

Art. 9º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo que as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritas neste Regulamento e no respectivo suplemento. Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, nos casos em que as cotas não forem objeto de depósito centralizado conforme determinado na Resolução CVM nº 33.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e do Art. 9º da Instrução CM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - As cotas emitidas pelo **FUNDO** poderão ser depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Suplemento que consta do Anexo II a este Regulamento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 10º - Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Capital Autorizado**"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

§ 1º - Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, conforme recomendação da **GESTORA**.

§ 2º - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de

preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora, bem como a regulamentação em vigor.

Art. 11º - Sem prejuízo do disposto no Art. 10 acima, a assembleia geral de cotistas: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do *caput*, também será assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que a assembleia geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Art. 12º - Não há limites máximos ou mínimos de investimento no **FUNDO**, por qualquer investidor, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 13º - No âmbito da respectiva oferta de novas cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas de emissão do **FUNDO**, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta e a possibilidade de subscrição parcial das cotas da respectiva oferta.

CHAMADA DE CAPITAL

Art. 14º - O **FUNDO** realizará Chamadas de Capital, por meio das quais os Cotistas deverão aportar recursos no **FUNDO**, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas (i) pelo **ADMINISTRADORA**, conforme comunicação feita pelo **GESTOR**, a qualquer tempo na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para realização de investimentos em Ativos Imobiliários; ou (ii) pelo Administrador, conforme comunicação feita

pelo **GESTOR**, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração, na medida em que sejam necessários aportes **FUNDO** para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO**.

Art. 15º - Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento no Fundo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos, a Administradora, de acordo com as instruções do **GESTOR**, realizará chamadas de capital, ou seja, comunicará o Investidor da 1ª Emissão sobre a necessidade de recursos para pagamento de despesas e encargos, inclusive por meio de divulgação de Fato Relevante, solicitando o aporte de recursos no FUNDO mediante a integralização parcial ou total das cotas da 1ª Emissão por ele subscritas em conformidade com o Compromisso e o respectivo Boletim de Subscrição ("Chamadas de Capital"). Para fins de esclarecimento, as Chamadas de Capital poderão ocorrer de forma desproporcional entre os Investidores Profissionais da 1ª Emissão, a exclusivo critério do **GESTOR**.

Art. 16º - Na medida em que ocorrerem as Chamadas de Capital por parte da Administradora, o investidor das cotas da 1ª Emissão compromete-se, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as referidas cotas por ele subscritas no prazo de 7 (sete) dias úteis a contar da data do recebimento de cada Chamada de Capital.

Art. 17º - Sem prejuízo do quanto disposto neste Regulamento e nos Compromissos de Investimento, as Chamadas de Capital deverão observar, ainda, o seguinte procedimento:

- a. Para cada Chamada de Capital, o Coordenador Líder e/ou o **GESTOR** deverão encaminhar à **ADMINISTRADORA**, no formato de planilha, que deverá observar o padrão da própria **ADMINISTRADORA**, os valores que serão chamados para cada Investidor que subscreveu as cotas da 1ª Emissão, bem como seus dados de contato; e
- b. No dia de cada Chamada de Capital, a **ADMINISTRADORA** comunicará aos Investidores Profissionais, por meio de e-mail e de divulgação de fato relevante ao mercado, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital. As informações previstas neste item e os dados de contato dos Investidores serão informados pelo **GESTOR** e/ou pelo Coordenador Líder à Administradora, por meio da planilha prevista no item I acima.

Art. 18º - As cotas subscritas serão integralizadas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Art. 19º - O Investidor compromete-se a cumprir com o disposto neste Regulamento, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, responsabilizando-se por

quaisquer perdas e danos que venha a causar ao **FUNDO** na hipótese de não cumprimento de suas obrigações, nos termos deste Regulamento, do Boletim de Subscrição e dos Compromissos de Investimento.

Art. 21º - O Cotista que descumprir, total ou parcialmente, suas obrigações de integralização de cotas do **FUNDO**, conforme cada Chamada de Capital realizada, será considerado um "Cotista Inadimplente".

Art. 22º - No caso de inadimplemento, o **ADMINISTRADORA** notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data do inadimplemento, o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 3 (três) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro do prazo acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente

Art. 23º - Em relação a um Cotista Inadimplente, a **ADMINISTRADORA** deverá tomar as seguintes providências:

- a. suspender os direitos políticos, inclusive de voto, do Cotista Inadimplente até o adimplemento de suas obrigações; e
- b. quando da realização de amortizações de cotas do **FUNDO** 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, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

Art. 24º - Sem prejuízo do disposto no acima, a Administradora poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter a decisão para deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos (a) de juros anuais de 12% (doze por cento) ou da maior taxa permitida por lei, o que for menor, (b) da variação anual do IGP-M, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento e (c) dos custos de tal cobrança.

Art. 25º - Cada Investidor deverá atestar que, pela assinatura de seu Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ao Regulamento, aceitou participar do Fundo, e reconhece ainda que a Administradora

envidará os melhores esforços para encontrar a melhor solução para resolver os problemas decorrentes da inadimplência.

Art. 26º - Os demais termos e condições das Chamadas de Capital serão previstos nos boletins de subscrição e/ou nos Compromissos de Investimento firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27º - A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) 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 poderá ser pago no 18º (décimo oitavo) Dia Útil dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 3º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima

§ 4º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 28º - Compete à **ADMINISTRADORA** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, representar o fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas, observadas as competências da **GESTORA** e do Comitê de Investimentos e os demais limites e condições estabelecidos neste Regulamento, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e demais regulamentações aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 29º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iii) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º: É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 30º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 31º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**, observadas as competências do Comitê de Investimentos:

- (i) selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, e as recomendações da **GESTORA**;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Arts. 16 e 17 acima;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xiii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora do **FUNDO**;
- (xiv) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo;
- (xv) fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pelo Gestor, permitindo o acompanhamento pelos Cotistas dos investimentos realizados;
- (xvi) cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais; e
- (xvii) realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA

Art. 32º - A GESTORA, com o apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento, observadas as competências do Comitê de Investimento:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos-Alvo;
- (ii) analisar, avaliar e, selecionar os Ativos de Renda Fixa que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento e a competência do Comitê de Investimento;
- (iii) analisar e avaliar os Ativos-Alvo, orientando a **ADMINISTRADORA** acerca da aquisição de cada Ativos-Alvo, observado o disposto neste Regulamento e a competência do Comitê de Investimento;
- (iv) conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo;
- (v) celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento, incluindo, mas não se limitando a acordos de confidencialidades, acordo de investimento, atos e documentos, exercendo ou diligenciando, incluindo participação em assembleia de acionistas das sociedades das quais o **FUNDO** detém Participação Societária assim como indicação de membro(s) da administração dessas sociedades;
- (vi) preparar memorando de investimento dirigido ao Comitê de Investimentos sobre cada oportunidade de investimento em Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa selecionada nos termos dos incisos (ii) e (iii) acima;
- (vii) orientar a **ADMINISTRADORA** no implemento dos investimentos e desinvestimentos em Ativos-Alvo que tenham sido aprovados pelo Comitê de Investimentos, incluindo a contratação dos prestadores de serviços necessários para tal finalidade, incluindo advogados e assessores técnicos, se aplicável, sempre observando, em conjunto com a Administradora, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do **FUNDO**;
- (viii) nomear os membros do Comitê de Investimento cuja indicação lhe caiba nos termos deste Regulamento;
- (ix) monitorar o desempenho dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (x) supervisionar a performance do **FUNDO**;

- (xi) elaborar, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- (xii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, observada a legislação vigente;
- (xiii) agir em benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xiv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento; e
- (xv) exercer o direito de voto decorrente das Participações Societárias detidas pelo **FUNDO**;
- (xvi) identificar, avaliar, acompanhar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição ou a alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa;
- (xvii) recomendar a **ADMINISTRADORA** a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**;
- (xviii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** nas atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, auxiliando a **ADMINISTRADORA** na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xix) recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;
- (xx) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com as empresas contratadas para prestarem os

serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(xxi) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com o objetivo de manter valor de tais imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(xxii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** conferirá amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta adquira os ativos listados na política de investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competente.

§ 2º - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, a **GESTORA** adotará, conforme o previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("**Política de Voto**"). A Política de Voto orientará as decisões da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

§ 3º - A Política de Voto adotada pela **GESTORA** pode ser obtida na página da **GESTORA** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.leblonequities.com.br

§ 4º - A **GESTORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

§ 5º - A **GESTORA**, com o apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO** (exceto em relação aos Imóveis-Alvo), a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e através deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento (exceto em relação aos Ativos Imobiliários).

§ 6º - Não será de responsabilidade da **GESTORA** o exercício da administração do **FUNDO**, que compete à **ADMINISTRADORA**, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido neste Regulamento.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 33º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades como gestoras do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito a 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, os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor ("**Conflito de Interesses**");
- (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 do **FUNDO**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar ou tomar emprestado cotas de fundos de investimento imobiliários na B3, desde que observadas as orientações do Ofício- Circular155/2020-PRE e as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

DA REMUNERAÇÃO

Art. 34º - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**"): equivalente a (a) 2,00% (dois por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**") e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, exceto nos primeiros 12 (doze) meses de contrato, quando será devido um mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais; e (b) caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, a **ADMINISTRADORA** fará jus ao valor anual de até 0,05% (cinco centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a

terceiros, nos termos do § 2º deste Artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA.

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida à **GESTORA** e ao **CONSULTOR**, nos termos do Contrato de Gestão ("**Taxa de Gestão**").

Art. 35º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga mensalmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - Vb]$$

Va = Pagamentos realizados aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=1}^M \text{Pagamentos mensais totais} * \text{Taxa de Correção } (t)$$

N

Onde:

M = Mês de provisão e/ou apuração da performance e do pagamento aos cotistas referente a competência do mês anterior;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Vb = somatório de todos os valores mensalmente integralizados pelos investidores, reajustados desde a data de cada integralização de cotas até a data de apuração ou até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de correção. Após ultrapassado, Vb = 0.

Taxa de Correção (t) = Variação acumulada do Benchmark (IPCA + 6% a.a.). Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do

IPCA divulgada no mês anterior ao mês para o qual o cálculo é efetuado. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

§ 1º A Taxa de Performance apurada conforme o descrito na fórmula acima será sempre o máximo entre o resultado obtido para VT Performance e zero, sendo vedada a ocorrência de valores negativos para a Taxa de Performance.

§ 2º O GESTOR não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela Taxa de correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos cotistas (Va), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do FUNDO; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao GESTOR a título de Taxa de Performance

§ 3º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 4º. Para os fins do cálculo de atualização do Vb e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que os valores a serem considerados para fins de cálculo de Performance são os pagamentos que seriam realizados antes da cobrança da taxa de performance.

§ 5º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 6º. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§ 7º. A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo da Taxa de correção.

Art. 36º - Não serão cobradas taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

§ Único - A cada emissão, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, cobrar a taxa de distribuição primária, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 37º - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na Instrução CVM 472, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso (ii) acima.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso (ii) acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da

liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 38º - Caso a **ADMINISTRADORA** 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**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 39º - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 40º - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Art. 41º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 42º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 43º - O Comitê de Investimentos do Fundo terá as seguintes funções e atribuições, sem prejuízo de outras previstas neste Regulamento, com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

- (i) discutir metas e diretrizes de investimento do **FUNDO**, deliberando sobre o memorando de investimento elaborado pela **GESTORA**, o qual contemplará o plano de negócios e estrutura de investimento relativos a cada Ativo-Alvo selecionado pela **GESTORA**, contendo estimativas de chamadas de capital, análise dos fundamentos de mercado, cronogramas de eventos e descrição resumida das condições negociadas com terceiros e regras de governança, se aplicável, dentre outros;
- (ii) aprovar as propostas de aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos-Alvo, a serem apresentadas pela **GESTORA**;
- (iii) deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (iv) acompanhar e supervisionar as atividades da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, inclusive em relação às suas respectivas obrigações referentes ao **FUNDO**;
- (v) acompanhar o desempenho da carteira do **FUNDO** por meio dos relatórios elaborados pela **GESTORA**, decidindo sobre as questões relevantes de interesse do **FUNDO**, inclusive aumento de participação nos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do **FUNDO**;
- (vi) aprovar previamente a realização de chamadas de capital, conforme proposta apresentada pela **GESTORA**, nos casos em que os valores a serem chamados ultrapassem aqueles previstos no memorando de investimento descrito no inciso (i) acima;
- (vii) recomendar a emissão de novas Cotas, sujeita à ratificação da **ADMINISTRADORA** ou da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso;

- (viii) instruir a **GESTORA**, por meio de documento escrito, a respeito do voto a ser proferido, em nome do **FUNDO**, nas assembleias e/ou reuniões dos titulares dos ativos que integrarem a carteira do **FUNDO**; e
- (ix) aprovar previamente a celebração, pelo **FUNDO** ou por meio das sociedades das quais o **FUNDO** detém Participação Societária, de acordos de acionistas, acordos de sócios, acordo de investimento e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do **FUNDO**, exceto aqueles cujos principais termos e condições tenham sido previstos no memorando de investimento descrito no inciso (i) acima.

Art. 44º - O Comitê de Investimentos será composto por até 5 (cinco) membros, todos pessoas naturais e sendo 3 (três) indicados pela **GESTORA**, e 2 (dois) indicados pelos Cotistas em Assembleia Geral, devendo a primeira Assembleia Geral para indicação de membros do Comitê de Investimentos pelos Cotistas ser realizada quando do início das atividades do **FUNDO**.

§ 1º - Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 2 (dois) anos, prorrogável automaticamente por prazos sucessivos de 1 (um) ano cada, admitida a reeleição.

§ 2º - Somente os membros do Comitê de Investimentos indicados pela **GESTORA** terão direito a 01 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por votos representativos da maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito de voto.

§ 3º - Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do **FUNDO** pelo exercício de suas funções.

§ 4º - Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência à **ADMINISTRADORA**, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimentos, bem como aos Cotistas, sobre tal renúncia. Na hipótese de renúncia ou impedimento permanente de qualquer membro do Comitê de Investimentos durante o respectivo mandato, seu substituto será nomeado pela pessoa que o indicou, que poderá ser a **GESTORA** ou Cotistas reunidos em Assembleia Geral, conforme o caso.

§ 5º - O Comitê de Investimentos se reunirá, de forma ordinária, semestralmente e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses do **FUNDO**, sempre na sede da **GESTORA** ou outro local previamente indicado, ou ainda por vídeo conferência, mediante solicitação de quaisquer dos membros do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, com indicação de data, horário e pauta da reunião.

§ 6º - A convocação das reuniões do Comitê de Investimentos será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de

Investimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico, sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimento.

§ 7º - As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas por telefone, videoconferência, correio eletrônico e/ou qualquer outro meio, observada apenas a necessária formalização em ata, a ser assinada pelos seus respectivos membros. Nesses casos, a manifestação de voto dos membros do Comitê de Investimento com relação às deliberações estabelecidas nas referidas reuniões deverá ser encaminhada por escrito, seja por carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico, por cada membro ao Administrador, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva reunião.

§ 8º - Para o bom desempenho do Comitê de Investimento, a **GESTORA** enviará aos respectivos membros titulares, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimento, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal material em tempo hábil.

§ 9º - O quórum para instalação das reuniões do Comitê de Investimento será sempre a maioria dos seus membros com direito de voto.

§ 10º - Uma vez deliberada e aprovada uma matéria pelo Comitê de Investimentos, sobretudo em relação a propostas de investimento ou de desinvestimento em Ativos-Alvo, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** deverão tomar as medidas cabíveis para efetivar tal determinação.

§ 11º - A **ADMINISTRADORA** compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo **FUNDO** em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição dos membros do Comitê de Investimentos e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 45º - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e do custodiante e escolha de seus substitutos;

- (iv) destituição ou substituição da **GESTORA**;
- (v) emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vii) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (viii) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (xi) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (xiii) alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do *caput* deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo anterior somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii)

for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, da Taxa de Performance ou da taxa de custódia, devendo tal alteração ser comunicado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementada.

Art. 46º - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - 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.

§ 2º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 47º - A convocação da Assembleia Geral pode ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral deverá 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; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 5º do Art. 39 abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Art. 48º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 49º - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

§ 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xii) e (xiii) do Art. 32 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 2º - A deliberação relativa exclusivamente à matéria prevista no inciso (iv) do Art. 32 acima, depende da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 3º - Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Art. 50º - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Parágrafo Único - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 51º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

Art. 52º - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o Art. 38 acima aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 2º acima a **ADMINISTRADORA** pode exigir: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 4º - Ao receber a solicitação de que trata o § 2º acima a **ADMINISTRADORA** deverá mandar, em nome do cotista solicitante, pedido para outorga de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

§ 6º - É vedado à a **ADMINISTRADORA**: (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; (b) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e (c)

condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º acima.

Art. 53º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, em hipótese de assembleia geral ordinária e em até 15 (quinze) dias, em hipótese de assembleia geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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**.

§ 3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos no §2º acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da

responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 54º - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, pessoa natural ou jurídica, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o disposto no parágrafo único abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo único - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 55º - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Art. 56º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 57º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58º - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 59º - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 60º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**.

Art. 61º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63º - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 64º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) a propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e

- (ii) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável e não possui meios de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 65º - Constituem encargos do **FUNDO**:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observada a possibilidade de cobrança pelo **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, da taxa de distribuição primária, a cada emissão, nos termos do Art. 15, § único deste Regulamento;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo 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 previstas nos incisos (ii), (iii) e (iv) do Art. 16 acima;

- (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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleias gerais;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**, se aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis-Alvo 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 de representantes de cotistas.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas no *caput* ou na Instrução CVM 472 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DOS FATORES DE RISCO

Art. 66º - 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.

§ 1º - Os recursos que constam na carteira do **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

§ 2º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DO FORO

Art. 67º - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.
- II. **Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos

líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

- III. **Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta:** Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- IV. **Riscos de mercados internacionais:** Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- V. **Riscos de mercado nacional:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o

surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

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

- VI. Riscos institucionais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- VII. Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer

indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

- IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- X. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
- XI. Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
- XII. Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora:** Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- XIII. Riscos tributários:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIs são 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 à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais,

a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

- XV. Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação 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.
- XVI. 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 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.
- XVII. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. 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 aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.
- XVIII. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da

Administrador e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

- XIX. Risco operacional:** Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XX. Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.
- XXI. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

- XXII. Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.
- XXIII. Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a Gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- XXIV. Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XXV. Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
- XXVI. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de

juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

- XXVII. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- XXVIII. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- XXIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- XXX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- XXXI. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o

desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

- XXXII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- XXXIII. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.
- XXXIV. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora:** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.
- XXXV. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar

determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

- XXXVI. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- XXXVII. Riscos do uso de derivativos:** A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.
- XXXVIII. Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários:** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Ativos Imobiliários prédefinidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- XXXIX. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha

utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

XL. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: Para os contratos ou debêntures que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato ou debêntures lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias

eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLI. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário:* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos

onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários*: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

(iv) *Risco de aumento dos custos de construção*: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(v) *Risco de sinistro*: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as

indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(vi) *Risco de desapropriação:* De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vii) *Risco do incorporador/construtor:* A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(viii) *Risco de vacância:* Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento

de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(ix) *Risco de desvalorização dos imóveis:* Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(x) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:* Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xi) *Risco de contingências ambientais:* Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:* Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação

ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:* O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros:* Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá

gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

- XLII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.
- XLIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes

para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

- XLV. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.
- XLVI. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.
- XLVII. Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

ANEXO II

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – DESENVOLVIMENTO

CNPJ/ME nº 41.088.534/0001-07

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

Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de cotas
Classe de Cota	Única
Quantidade de Cotas	2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil cotas)
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de cotas do FUNDO . Os gastos da distribuição primária da primeira emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo FUNDO .
Valor Unitário de Emissão e Integralização	R\$ 100,00 (cem reais)
Montante Total da Emissão	R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)
Montante Mínimo da Emissão	Caso não sejam subscritas, pelo menos, 100.000 (cem mil) cotas, isto é, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a distribuição pública da 1ª (primeira) emissão do FUNDO será cancelada. As cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pela ADMINISTRADORA .
Público Alvo	Investidores em geral.
Forma de Integralização das Cotas	Em Chamadas de Capital, (conforme definição do Regulamento) a serem realizadas pelo ADMINISTRADOR , conforme instruções do GESTOR , observados os procedimentos descritos no Regulamento do FUNDO e nos Compromissos de Investimento. As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3 e
	integralizadas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos no ambiente escritural, conforme definido no respectivo boletim de subscrição pelo Preço de Emissão.

Prazo de Duração das Cotas	Igual ao prazo de duração do FUNDO .
----------------------------	---