Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

REGULAMENTO DO PIEMONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

26 DE JULHO DE 2024

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO REGULAMENTO DO PIEMONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Definições. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos no Glossário abaixo. Além disso, (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às respectivas disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a cláusulas ou anexos aplicam-se a cláusulas e anexos deste Regulamento; e (v) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

"Administradora"	A **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 6º andar, conjunto 601 – Itaim Bibi – CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005, ou sua sucessora a qualquer título.
"Agência de Classificação de Risco"	Agência de classificação de risco que pode ser contratada pela **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, para realizar a avaliação de risco das Cotas, nos termos dispostos neste Regulamento.
"Anexo da Classe Única"	É o anexo da respectiva Classe deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à classe única.
"Anexos"	Todos os anexos, conjuntamente.
"Assembleia de Cotistas"	A assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

	Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;
"Assembleia Especial de Cotistas"	Assembleia de Cotistas para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe ou Subclasse de Cotas, se houver.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do **FUNDO**.
"Ativos"	Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros, Imóveis, CEPAC, garantias, juros e disponibilidade de titularidade da Classe e/ou **FUNDO**, considerados em conjunto.
"Ativos Financeiros"	Valores Mobiliários indicados no respectivo Anexo da Classe, os quais poderão compor o Patrimônio Líquido da Classe e/ou do **FUNDO**.
"Ativos Imobiliários" ou "Ativos Alvo"	significa a aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administradora e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, mediante aquisição direta através de instrumentos contratuais que permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que (i) a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e (ii) se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
"Auditor Independente"	Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
"B3 - Segmento Balcão B3"	Segmento CETIP UTVM da B3.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

"Boletim de Subscrição"	Ao subscrever Cotas, o investidor celebrará com a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, o boletim de subscrição por meio do qual o investidor subscreverá as Cotas, do qual deverão constar entre outras disposições, o valor total e o prazo que o Cotista se obriga a integralizar.
"Capital Comprometido"	Significa a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;
"Capital Comprometido do Cotista"	Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;
"Classe"	Classe única de Cotas, constituída sob a forma de condomínio fechado, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Condições de Aquisição"	Condições previstas no Anexo da Classe, a serem verificados pela Gestora no momento de cada aquisição de Ativo Imobiliário.
"Compromisso de Investimentos"	significa o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento" assinado pelo Fundo, representado pelo Administradora, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administradora;
"Consultor Especializado" ou "Consultor Imobiliário"	**INDEX RE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedro Alvarenga, 175, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-933, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.667.840/0001-42, empresa especializada em consultoria imobiliária atuante na administração das

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

	locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável;
"Contrato de Consultoria Imobiliária"	significa o "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária", celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administradora, e o Consultor Imobiliário
"Conta da Classe"	Conta corrente de titularidade da Classe mantida junto à **ADMINISTRADORA**, utilizada para movimentação dos recursos da Classe, inclusive para pagamento dos encargos da Classe.
"Conta do FUNDO"	Conta corrente de titularidade do **FUNDO** mantida junto à **ADMINISTRADORA**, utilizada para movimentação dos recursos do **FUNDO**, inclusive para pagamento dos encargos do **FUNDO**.
"Cotas"	Cotas de emissão da Classe, sem distinção.
"Cotista"	O titular de Cotas, sem distinção.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Custodiante"	A **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 6º andar, conjunto 601 – Itaim Bibi – CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação de tal serviço através do Ato Declaratório CVM nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005;
"Data de Início do FUNDO"	Significa a data da primeira subscrição de Cotas do **FUNDO**.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja (a) sábado, domingo ou feriado nacional; ou (b) dia em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

"Escriturador"	**SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 6° andar Cj. 601 - Itaim Bibi - São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação de tal serviço através do Ato Declaratório CVM nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005;
"Eventos de Avaliação"	Eventos previstos no Anexo da Classe, cuja ocorrência enseja a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar se deverão ser considerados Eventos de Liquidação Antecipada.
"Eventos de Liquidação Antecipada"	Eventos detalhado no Anexo da Classe, cuja ocorrência enseja a observância dos procedimentos de liquidação da Classe e do FUNDO, conforme dispostos no Regulamento.
"FATCA"	Foreign Account Tax Compliance Act
"FUNDO"	O **PIEMONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, incluindo todas as suas Classes para todos os fins.
"FII"	**FUNDO** de investimento Imobiliário, na forma prevista no Anexo Normativo III da RCVM 175.
"GESTORA"	A **B.SIDE WEALTH MANAGEMENT GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.555.601/0001-38, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 17º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de Gestora por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.259; expedido em 27 de agosto de 2012.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.
"Imóvel Alvo"	Empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de todos os segmentos, incluindo, mas não se limitando, a imóveis logísticos, comerciais, *offices*, shopping centers, industrial, entre outros.
"Instrução CVM nº 516/11"	Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário.
"Instrumento de Aquisição"	Instrumento que formaliza a transferência do respectivo Ativos Imobiliários, podendo ser representado por todo e qualquer instrumento, celebrado entre o FUNDO e os respectivos Vendedores.
"Instituições Bancárias Autorizadas"	O Banco do Brasil S.A, a Caixa Econômica Federal, o Banco Bradesco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A ou o Banco Itaú S.A., quando referidos em conjunto.
"Investidores Qualificados"	Investidores que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Laudo de Avaliação":	Laudo de avaliação dos Imóveis ou outros ativos compreendidos nos Ativos Alvo, que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, previamente à aquisição dos Imóveis, bens e direitos.
"Outros Ativos"	a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175/22 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

	públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;
"Patrimônio Líquido"	Valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe e/ou do **FUNDO**, deduzidas as exigibilidades.
"Patrimônio Líquido Negativo"	Patrimônio Líquido negativo, que ocorrerá sempre que os valores das obrigações da Classe e/ou do **FUNDO** (passivos) superarem a soma de todos os seus ativos.
"Pessoas Ligadas"	(i) A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens anteriores.
"Política de Investimento"	Política de investimento prevista no Regulamento e detalhada no Anexo da Classe Única a ser observada pela **GESTORA** na gestão profissional dos Ativos.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, quando referidas em conjunto.
"Proposta de Desinvestimento"	Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;
"RCVM 175"	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

	de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, incluindo todos os seus anexos, apêndices e similares para todos os fins.
"Regulamento"	Regulamento do **FUNDO**, compreendendo os Anexos e os Suplementos para todos os fins.
"Risco de Capital"	Exposição da Classe ao risco de seu Patrimônio Líquido ficar negativo em decorrência de aplicações de sua carteira de Ativos.
"Representante dos Cotistas"	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
"Subclasses"	Cotas Seniores e/ou as Cotas Subordinadas, se houver, na qualidade de subclasses de Cotas que integram a Classe.
"Suplemento"	Apêndice descritivo do qual constarão as particularidades das Cotas da Classe ou cada Subclasse, se houver, o qual integra o Regulamento para todos os fins.
"Taxa de Administração"	Remuneração devida pela Classe e/ou **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** no Regulamento e detalhada no Anexo da Classe Única ou do Suplemento da respectiva Subclasse, conforme aplicável.
"Taxa de Gestão"	Remuneração devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** prevista no do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe Única ou do Suplemento de Cotas da Classe ou da respectiva Subclasse, conforme aplicável.
"Taxa Máxima de Distribuição"	Remuneração máxima devida pelo **FUNDO** aos distribuidores de Cotas contratados, nos termos do Anexo da Classe Única.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

"Termo de Adesão"	Significa documento por meio do qual cada Cotista adere ao presente Regulamento e que deve ser firmado quando de seu ingresso no **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. **O PIEMONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, disciplinado pela RCVM 175, seu Anexo Normativo III e regido por este Regulamento, seus Anexos das respectivas Classes, seus Apêndices das respectivas Subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

1.2. O **FUNDO** é constituído na categoria "**FUNDO** de Investimento Imobiliário", sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em Classe Única, cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe deste Regulamento.

(a) A Classe não será dividida em Subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única.

1.3. O funcionamento do **FUNDO** terá início na primeira Data de Subscrição Inicial ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do fundo. O **FUNDO** tem prazo indeterminado de duração, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E CONTRATADOS, SUAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

2.1. DO PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL – ADMINISTRADORA

2.1.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do **FUNDO**, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da **GESTORA** e de terceiros contratados para prestação de serviços ao **FUNDO**.

2.1.2. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, além das demais previstas na parte geral RCVM 175 e as previstas nos artigos 25 e seguintes do respectivo Anexo Normativo III:

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

a) controladoria do ativo e do passivo do **FUNDO**;

b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;

d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela **GESTORA**, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO** e da Classe;

g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

h) monitorar os Eventos de Avaliação e Liquidação Antecipada;

i) cumprir as deliberações das Assembleia Cotistas;

j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

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

m) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

n) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

o) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "b" até o término do procedimento;

p) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

q) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;

r) gerenciar processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do **FUNDO**, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo **FUNDO**;

s) elaborar propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe; e

t) realizar propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

2.1.3. A prestação dos serviços de escrituração será realizada pela **ADMINISTRADORA**.

2.1.4. O **ADMINISTRADORA** é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number.

2.1.5. O serviço de distribuição de cotas do **FUNDO** poderá ser prestado pela **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA**, desde que habilitada para tal, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados e autorizados para prestá-lo.

2.1.6. A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;

(b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

(c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(d) formador de mercado para as Cotas.

2.1.5.1. A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.1.7. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**:

a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
c) escrituração de Cotas.

2.1.8. Compete ainda à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no Regulamento:

a) abrir e movimentar contas bancárias;
b) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
d) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
e) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  (i) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA** nem da **GESTORA**;
  (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA;**
  (iii) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
  (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
f) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  (i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO** ou da Classe; e
  (ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175, quando for o caso.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

2.1.9. Como custodiante somente receber ordens emitidas pela **GESTORA** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

2.1.10. A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

2.1.11. São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses: (a) em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**; (b) omitir no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**; (c) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e (d) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

2.1.12. A **ADMINISTRADORA** e empresas a este ligadas devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do **FUNDO**.

2.1.13. A **ADMINISTRADORA** poderá renunciar à administração do FUNDO mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

2.1.14. A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

2.1.15. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, ficará obrigada a **ADMINISTRADORA** a convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

2.1.16. Em caso de renúncia, a **ADMINISTRADORA** deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

2.1.17. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha da nova Administradora na data de sua realização, ou a nova Administradora não seja efetivamente empossada no cargo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, a **ADMINISTRADORA** deverá permanecer no cargo. Decorrido este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá providenciar a liquidação do **FUNDO**.

2.1.18. No caso de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM, esta poderá indicar **ADMINISTRADORA** temporária até a eleição de nova Administradora para o **FUNDO**.

2.1.19. Em caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova Administradora e a liquidação ou não do **FUNDO**.

2.1.20. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

2.1.21. A **ADMINISTRADORA** deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos da Cláusula 2.1.13. acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo **ADMINISTRADORA** para processar a liquidação do **FUNDO**.

2.1.22. Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, 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**.

2.1.23. Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do **FUNDO**, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do **FUNDO** para atualização de seus valores.

2.2. DO PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL - A GESTORA

2.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, assume a responsabilidade integral e tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e/ou da Classe, sem prejuízo dos direitos e obrigações da

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

ADMINISTRADORA e de terceiros contratados para prestação de serviços ao **FUNDO**.

2.2.2. A Gestora deverá, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, desempenhar as seguintes atividades respeitando a Política de Investimento do **FUNDO**: (i) gestão do caixa do **FUNDO**, com vistas a manter a liquidez necessária; e (ii) análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

2.2.3. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**, além das demais previstas na RCVM 175: **I.** Contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (i) intermediação de operações para a carteira de ativos; (ii) distribuição de Cotas; (iii) consultoria especializada; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, se aplicável; (v) formador de mercado da Classe; e (vi) cogestão da carteira de ativos; **II.** Selecionar os Ativos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento; **III.** Controlar e cumprir o enquadramento dos limites de composição e concentração de carteira, fiscal, de exposição a Risco de Capital e de concentração em fatores de risco, com base no Patrimônio Líquido da Classe, cabendo, quando for o caso, diligenciar pelo seu reenquadramento no melhor interesse dos Cotistas; **IV.** Fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento; e **V.** Diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem, às suas expensas, os livros de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos e de investimentos.

2.2.4. A **GESTORA** ou a **ADMINISTRADORA** podem prestar os serviços de que tratam os itens I.(i) e (ii) da cláusula 2.2.2., acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades,

2.2.5. Os serviços de que tratam os itens I.(iii) a (vi) da cláusula 2.2.2., acima, somente são de contratação obrigatória pela **GESTORA** caso haja deliberação aprovando a contratação pela Assembleia Geral de Cotistas.

2.2.6. Nos casos de contratação de cogestor, a **GESTORA** deve definir no respectivo contrato, claramente, as atribuições de cada cogestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

2.2.7. A **GESTORA** pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados na Cláusula 2.2.2 acima, observado que, nesse caso:

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

a) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO** ou da Classe, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas; e

b) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **GESTORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO** ou à Classe, respondendo pelos prejuízos que esse terceiro causar.

2.2.8. Compete ainda à **GESTORA** ou ao Consultor Especializado, conforme o caso e nos termos do contrato de consultoria:

a) identificar, avaliar, acompanhar e **recomendar** à **ADMINISTRADORA** a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
b) assessorar o **FUNDO** e/ou Classe em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
c) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
d) sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
e) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
f) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
g) monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
h) recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b), de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

extraordinária das Cotas, conforme o caso;

i) recomendar à **ADMINISTRADORA** a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b), de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Consultoria;

k) representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

l) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;

m) quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;

n) assinar de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do **FUNDO**;

o) executar as estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo **FUNDO**; e

p) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo **FUNDO**, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao **FUNDO**.

2.2.9. Sem prejuízo de outros parâmetros eventualmente definidos neste Regulamento, cabe à **GESTORA** (i) monitorar a adimplência da carteira de Ativos Imobiliários constituídos de direitos creditórios e, em relação aos direitos creditórios vencidos e não pagos, diligenciar para que sejam adotados os procedimentos de cobrança; (ii) negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o **FUNDO** ou a Classe para essa finalidade.

2.2.10. A **GESTORA** deve encaminhar à **ADMINISTRADORA**, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do **FUNDO** ou da Classe.

2.2.11. As ordens de compra e venda de Ativos devem sempre ser expedidas pela **GESTORA** com a identificação precisa do **FUNDO** e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

2.3. CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

2.3.1. Os serviços de custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como os serviços de tesouraria e resgate de cotas do **FUNDO** serão prestados pela própria **ADMINISTRADORA,** sendo admitido, no entanto, que a **ADMINISTRADORA** contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

2.3.2. Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do **FUNDO**, poderá ser prestado pela **ADMINISTRADORA** ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratada pela **ADMINISTRADORA**.

2.4. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

2.4.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do **FUNDO** e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na RCVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

2.4.2. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na RCVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.4.3. Sem prejuízo as obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção; (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento as determinações quanto a prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto a Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

2.4.4. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

2.5. CONFLITO DE INTERESSES

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

2.5.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

2.5.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou de Pessoas Ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe de Cotas, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de Cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da RCVM 175.

2.5.3. Consideram-se pessoas ligadas, nos termos do Anexo Normativo III:

(a) A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTORA**, de seus Administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) A sociedade cujos Administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administradora ou do Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos “a” e b” acima.

2.5.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

CAPÍTULO III – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO)

3.1. O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, as quais serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe Única ou nos respectivos Suplementos, conforme o caso.

3.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem as despesas previstas na Cláusula 11.1 do presente Regulamento, a serem debitadas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, conforme o caso.

3.3. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do **FUNDO** e/ou da Classe, a título de remuneração, correrão: (i) por conta do **FUNDO**, caso estejam previstos no rol de encargos constante da cláusula 11.1 do presente Regulamento; ou (ii) por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos no rol de encargos constante da cláusula 11.1 do presente Regulamento.

3.4. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos, salvo aqueles que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à **GESTORA**, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

3.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

3.6. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do presente Regulamento, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

3.7. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de taxa de administração, performance, gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

3.8. A Taxa Máxima de Distribuição deverá ser expressa, obrigatoriamente, em percentual anual do Patrimônio Líquido da Classe (base 252 dias).

CAPÍTULO IV –DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, SUA CLASSE E SUBCLASSES

4.1. O **FUNDO** é constituído na categoria "**FUNDO** de Investimento Imobiliário (FII)", sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única (a Classe), cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e nos Anexos.

4.2. A Classe não será dividida em Subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única e nos respectivos Suplementos, se for o caso.

4.3. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do **FUNDO** e/ou da Classe e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração do **FUNDO** e/ou da Classe ou em virtude da liquidação do **FUNDO** e/ou da Classe, conforme o caso.

4.4. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.

CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO

5.1. O funcionamento do **FUNDO** terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento.

5.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do **FUNDO**.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO

6.1. Poderão constar no patrimônio do **FUNDO** para consecução de seu objetivo da sua Política de Investimento:

(i) Ativos Alvo, os quais deverão ser selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelos Cotistas em Assembleia Geral; e

(ii) Ativos de Renda Fixa, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora.

6.2. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(i) não poderão integrar o ativo da Instituição Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Instituição Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e não poderão ser dados em garantia de débito de operação;

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**.

6.3. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

6.4. A Gestora está autorizada a constituir ônus e gravames sobre os Ativos Alvo, desde que:

(a) a transação seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 10.1 deste Regulamento.
(b) tenha finalidade exclusiva de garantir obrigações assumidas pela Classe.

6.5. A descrição dos Imóveis e Ativos Imobiliários passíveis de aquisição pela Classe, bem como as regras de enquadramento e concentração encontram-se descritos no respectivo Anexo da Classe.

6.6. É permitida a Classe do **FUNDO** operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

6.7. A Classe poderá adquirir Imóveis e Ativos Imobiliários de emissores ou localizados em todo território nacional.

6.8. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

CAPÍTULO VII - DAS VEDAÇÕES

7.1. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da RCVM 175, é vedado à **GESTORA**, utilizando os recursos do **FUNDO** e/ou Classe de Cotas:

a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
b) aplicar no exterior recursos captados no País;
c) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 deste Anexo Normativo III da RCVM 175, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
(i) a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Especializado;
(ii) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
(iii) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
(iv) a Classe de Cotas e o empreendedor;
(vi) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da RCVM 175
(vii) 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
(viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas 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; e exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

7.2. A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.3. É vedado a qualquer prestador de serviços, essencial ou não, receber ou orientar o recebimento de depósito em conta corrente que não seja a Conta da Classe ou a Conta de Cobrança, nos termos dispostos neste Regulamento.

7.4. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias prestadas em favor da Classe sejam formalizadas em nome de terceiros, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de agentes de garantias que representem o **FUNDO** e/ou a Classe como titular da garantia, os quais devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

patrimônios, respondendo, inclusive, caso não o façam pelos danos que causarem ao **FUNDO** e/ou à Classe.

CAPÍTULO VIII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

8.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e em benefício do **FUNDO** e/ou Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do **FUNDO**.

8.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "e" da cláusula 2.1.7 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

8.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

8.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe.

8.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira **FUNDO** e/ou Classe ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e/ou Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do **FUNDO** e/ou Classe; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do **FUNDO** ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no **FUNDO** para que as obrigações pecuniárias do **FUNDO** sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO IX– APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

9.1. A apuração do valor dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** é de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

9.2. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos da **ADMINISTRADORA**.

9.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do **FUNDO**, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela consultora especializada ou **GESTORA**, conforme o caso, ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da RCVM 175.

9.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação, com o conteúdo informacional mínimo previsto nas regras específicas sobre FII, na forma do disposto no Suplemento H da RCVM 175, elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**.

9.5. Caberá à GESTORA, às expensas do FUNDO, providenciar o laudo de avaliação especificado na cláusula 9.4 acima, quando aplicável, e informar à **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO X– ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

10.1. É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

a) as demonstrações contábeis;

b) a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;

c) a emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve os Cotistas devem definir se possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, salvo se o Anexo da Classe conferir poderes à **GESTORA** para deliberar sobre a emissão de novas Cotas, nos termos da regulação aplicável;

d) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação, dissolução ou a liquidação do **FUNDO** e/ou da Classe, na forma prevista no Anexo da Classe;

e) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da RCVM 175;

f) alteração do quórum de instalação e/ou instalação da assembleia geral de cotistas;

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

g) a constituição conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos;

h) o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos do Anexo da Classe;

i) a prorrogação do prazo de duração do **FUNDO** ou da Classe;

j) o requerimento de informações por parte de Cotistas;

k) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e sua **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** e entre a Classe e qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas subscritas, sem prejuízo do disposto no art. 78, § 2º, da parte geral RCVM 175;

l) o pagamento de encargos não previstos;

m) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

n) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

o) eleição e destituição de até 03 (três) representante dos cotistas, com mandato unificado de 01 (um) ano, devendo fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

p) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da RCVM 175;

q) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;

r) eleição e substituição dos membros do Comitê de Investimentos;

s) deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável; e

t) deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

u) Autorizar a constituição de ônus e gravames sobre os Ativos-Alvo com a finalidade de exclusiva de garantir obrigações assumidas pela Classe.

10.2. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO** e/ou da Classe no prazo de até 60 (sessenta dias) contados do encerramento do exercício social.

10.3. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

10.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula 10.3 acima.

10.5. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

10.6. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e, se alguma distribuição de Cotas estiver em andamento, nas páginas dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

10.7. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à **ADMINISTRADORA**, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

10.8. A convocação da Assembleia de Cotistas enumerará, 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 respectiva Assembleia de Cotistas.

10.9. No caso de participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a **ADMINISTRADORA** enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

10.10. As informações requeridas na convocação, conforme descritas na Cláusula 10.8 acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

10.11. A **ADMINISTRADORA** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (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** sejam admitidas à negociação.

10.12. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

10.13. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

10.14. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto neste Regulamento.

10.15. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica.

10.16. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

10.17. A presença da totalidade dos respectivos Cotistas supre a falta de convocação.

10.18. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO**, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

10.19. O pedido de convocação por Cotistas deve ser dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deve,

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia de Cotistas.

10.20. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

10.21. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

10.22. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 14 do Anexo Normartivo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

10.23. O percentual de que trata a Cláusula 10.21. deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.24. Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista na cláusula 10.21., a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos neste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto na Cláusula 10.22., o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.25. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

10.26. A alvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizarse-á no local onde a Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

10.27. Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

a) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

b) de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

eletrônico.

10.28. A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como realizada na sede da **ADMINISTRADORA**.

10.29. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica enviada por e-mail, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** pelo menos **2 (duas) horas** antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

10.30. Será admitida que as deliberações da Assembleia de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

10.31. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta que for realizada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por for realizada meio físico.

10.32. Para o cálculo do cômputo do quórum e manifestações de voto na Assembleia de Cotistas, as deliberações da Assembleia Geral são tomadas por maioria de votos das Cotas subscritas presentes, cabendo a cada cota subscrita 1 (um) voto, ressalvado o previsto na cláusula 10.33. abaixo.

10.33. As deliberações relativas as matérias previstas nos itens b), d), e), n), p), q), da Cláusula 10.1, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

10.34. Os percentuais de que trata a Cláusula 10.33. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do **FUNDO** indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo a **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

10.36. O Cotista que se utilizar de procurador deve outorgar mandato com poderes específicos para a sua representação em Assembleia de Cotistas, devendo o procurador entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua conferência, utilização e arquivamento

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

pela **ADMINISTRADORA**.

10.37. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

a) A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO** e/ou da Classe;

b) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, observada as regras de exceção previstas neste Regulamento;

c) O Cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e

d) Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.38. Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 10.37 acima quando:

a) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nas alíneas "a)" a "d)" da cláusula 10.37 acima; ou

b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do **FUNDO**, da Classe ou da mesma Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada previamente pela **ADMINISTRADORA**.

10.39. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea "c" da cláusula 10.37 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

10.40. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Constituem despesas e encargos do **FUNDO**, além da Taxa de Administração de Taxa de Gestão:

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO** e/ou da Classe;

b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na RCVM 175;

c) despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;

d) honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente e da Agência de Classificação de Risco;

e) emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de ativos;

f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com Devedor;

g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO** e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

j) despesas com a realização de Assembleias de Cotistas;

k) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;

l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

n) distribuição primária das Cotas;

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

o) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

p) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a **ADMINISTRADORA** e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;

q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da RCVM 175;

r) taxa máxima de distribuição das Cotas;

s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;

t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;

u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;

v) taxa de performance, se houver;

w) taxa máxima de custódia;

x) encargos com empréstimos contraídos em nome da classe de cotas;

y) prêmios de seguro;

z) inerentes à realização de reuniões de comitês ou conselhos;

aa) contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;

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

cc) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nas alíneas “b” a “d” da Cláusula 2.1.5 deste Regulamento;

dd) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

ee) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

ff) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas, previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175;

gg) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções; e

hh) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso

11.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que tiver concorrido para sua contratação, salvo haja aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XII – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

12.1. Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas até a liquidação integral das obrigações da Classe, os recursos disponíveis serão utilizados para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

a) Pagamento dos encargos do **FUNDO**, descritos no Capítulo XII;
b) Pagamento dos rendimentos aos cotistas;
c) Pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do **FUNDO**; e
d) Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do **FUNDO**, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

12.2. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas

CAPÍTULO XIII - DOS FATOS RELEVANTES

13.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada a divulgar, na forma e prazo da regulamentação vigente, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO** ou da Classe e ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial a **GESTORA**, informar imediatamente à **ADMINISTRADORA** sobre os fatos relevantes de que venham a ter

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

13.2. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

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

13.4. Ressalvado o disposto na cláusula 13.2. acima, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a **GESTORA** e **ADMINISTRADORA**, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do **FUNDO**, da Classe ou dos cotistas.

CAPÍTULO XIV - DAS COMUNICAÇÕES

14.1. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" pela **ADMINISTRADORA** serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da RCVM 175.

14.2. A obrigação prevista na cláusula 13.1 acima será considerada cumprida pela **ADMINISTRADORA** na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

14.3. O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação à **ADMINISTRADORA** estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

14.4. Caso não seja comunicada à **ADMINISTRADORA** a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na RCVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

14.5. A **ADMINISTRADORA** preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no art. 130 da RCVM 175.

14.6. A **GESTORA** deve manter as informações do **FUNDO**, da Classe e das Subclasses, conforme aplicável, atualizadas em base trimestral no prazo de até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada um dos trimestres civis, quais sejam, 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULOS XV – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

15.1. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme aplicável, são obrigados a prestar e divulgar as informações obrigatórias, periódicas e eventuais, estabelecidas na Resolução CVM 175, notadamente as aquelas constantes dos artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III, e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis, dentro dos prazos estabelecidos.

15.2. As informações periódicas e eventuais do fundo devem ser divulgadas na página do fundo, do administrador ou do gestor, conforme previsto no regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.

15.3. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formulada.

CAPÍTULO XVI – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

16.1. **Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada relativa à da Instituição Administradora, e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

as normas contábeis aplicáveis e auditadas anualmente por Auditor Independente.

16.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 01º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

16.3. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

16.4. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades e provisões.

16.5. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição dos Imóveis e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

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

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

16.6. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

16.7. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULOS XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

17.1. São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Apêndices, se houver.

17.2. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Apêndices, prevalecerá o Regulamento.

17.3. Em caso de conflito entre qualquer Apêndice e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

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

17.5. **Ciência e Concordância com o Regulamento**. A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na presunção de sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

17.6. Ressalvada as hipóteses de dolo ou má-fé, devidamente comprovadas, fica acordado que a transferência de administração de quaisquer Fundos ou Classes, somente ocorrerá após o pagamento de todos os custos do **FUNDO** ou da Classe, inclusive aqueles advindos de bloqueios judiciais de valores na conta da **ADMINISTRADORA** quando esta, indevidamente fora inserida no polo de ação contra o **FUNDO** e/ou da classe.

17.7. Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

São Paulo, 26 de julho de 2024.

Assinado por:
Daniel dos Santos Nascimento
8EE8D78F0824466...

DocuSigned by:
Ana Cristina Guerreiro Bezerra
218B95657E8C474...

SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

ANEXO I

ANEXO DA CLASSE DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA FECHADA DO PIEMONTE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. DO REGIME DA CLASSE E CATEGORIA DO FUNDO

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente serão amortizadas nas resgatadas com a amortização integral de seu valor, ou em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento.

1.2. Nos termos da classificação aplicável, o **FUNDO** se enquadra na categoria **FUNDO** de Investimento Imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM175.

1.3. Essa CLASSE possui responsabilidade ilimitada dos cotistas ao valor por eles subscrito e/ou integralizado.

2. DO PÚBLICO-ALVO

2.1. A Classe é exclusivamente destinada a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 12, da Resolução CVM 30.

2.2. As Cotas da Classe podem ser detidas na sua totalidade por um único cotista.

2.3. A Classe não terá lâmina, por destinar-se a Investidores Qualificados.

3. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

3.1. A Classe terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Anexo da Classe Única.

4. DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

4.1. **Subclasses**. A Classe não será dividida em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do **FUNDO**.

4.2. **Emissão e Subscrição de Cotas**. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

ideais do patrimônio do **FUNDO**, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

4.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da **GESTORA** ou da consultoria especializada, após verificado pela **ADMINISTRADORA** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

4.3. A primeira emissão de Cotas da Classe será de até 60.000 (sessenta mil) Cotas, com valor unitário de emissão de R$ 1000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de até R$ 60.000.000,00 (milhões de reais). As Cotas da primeira emissão da Classe serão distribuídas pela **ADMINISTRADORA**, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição, nos termos da legislação em vigor.

4.3.1. As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 8º, IV da Resolução CVM nº 160/22 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pela **ADMINISTRADORA** no âmbito da 1ª emissão de Cotas. No que tange as emissões subsequentes, as ofertas serão ofertadas por base na Resolução CVM nº 160/22, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

4.3.1.1. A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

4.3.1.2. No âmbito da 1ª emissão de Cotas do **FUNDO**, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

4.3.1.3. Na emissão de Cotas do **FUNDO** deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

4.3.1.4. O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do **FUNDO**.

4.4. O cotista ao ingressar no **FUNDO** deve atestar que **(i)** teve acesso ao inteiro teor do Regulamento e Anexo da Classe Única, **(ii)** tomou ciência dos fatores de riscos envolvidos e da política de investimento do **FUNDO** e da Classe, **(iii)** tomou ciência da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos, **(iv)** de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo **FUNDO** e pela Classe, **(v)** de que a concessão de registro para a venda de cotas do **FUNDO** e da Classe não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento e Anexo do **FUNDO** e da Classe à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO** e da Classe ou de sua **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e demais prestadores de serviços, bem como celebrará com a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, dos quais deverão constar entre outras disposições, o valor total e o prazo que o Cotista se obriga a integralizar as Cotas.

4.5. A Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na cláusula 4.5.1 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

4.5.1. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

4.5.2. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas não terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

4.5.3. As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

4.5.4. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Regulamento.

4.5.5. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, , respeitando-se o quanto disposto neste Regulamento.

4.6. A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.7. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

4.8. **Integralização**. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 4.8.1, abaixo.

4.8.1. A cada nova oferta, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, poderão, a seu exclusivo critério, autorizar 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, observados os requisitos constantes do Suplemento H da RCVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis, sendo que, nestas hipóteses, poderá não ser concedido qualquer direito de preferência aos Cotistas do **FUNDO**.

4.8.1.1. Considerando o público-alvo da Classe, a **GESTORA** poderá dispensar a elaboração do laudo objeto do item anterior, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

4.8.2. Para fins de aplicação e resgates das Cotas da Classe, não serão considerados Dias Úteis (i) sábados, domingos e feriados nacionais; (ii) os dias em que não houver expediente bancário; e (iii) os dias em que o mercado relativo às operações preponderantes da Classe não estiver em funcionamento.

4.9. As Cotas deverão ser integralizadas durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que a Classe (i) identifique necessidades de investimento em Imóveis ou Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a **GESTORA** e consultoria especializada, caso contratada, conforme o caso, comunicará tal fato à **ADMINISTRADORA** para que esta realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

4.9.1. Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**, esta poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

4.9.2. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o FUNDO sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

4.9.3. As Cotas subscritas e não integralizadas poderão ser canceladas a qualquer momento, mediante decisão da Assembleia Geral.

4.10. Resgate e Amortizações. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

4.11. Negociação de Cotas. As Cotas poderão ser registradas para (i) distribuição no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 e (ii) negociação no mercado secundário através do SF – Módulo de Fundos, sendo a liquidação financeira dos eventos e a custódia realizada pela B3, cabendo à **ADMINISTRADORA** e aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por Investidores Profissionais, observadas as restrições à negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

4.11.1. Os adquirentes das Cotas deverão ser Investidores Qualificados, bem como deverão aderir aos termos e condições do **FUNDO** por meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos solicitados para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. Em qualquer caso de transferência de Cotas descrito nesta cláusula, o Cotista alienante, ou a **ADMINISTRADORA** do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita à **ADMINISTRADORA**, juntamente com uma declaração do Cotista adquirente de que este é um Investidor Profissional.

4.11.2. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

4.11.3. Caberá à **ADMINISTRADORA** zelar pelo cumprimento dos procedimentos descritos acima.

4.11.4 O Cotista que alienar suas Cotas será o responsável por efetuar o recolhimento de todo e qualquer tributo eventualmente incidente sobre a referida negociação e deverá exibir a **ADMINISTRADORA** a comprovação do recolhimento do referido tributo.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Administradora

5.1. Pela prestação dos serviços de Administração do **FUNDO**, incluindo os serviços prestados pelos demais prestadores de serviço do **FUNDO** e que são pagos com valores derivados da taxa de administração, é devido pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços de administração e custódia o montante equivalente 0,10% a.a. (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 9.084,93 (nove mil e oitenta e quatro reais e noventa e três centavos) mensais. ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.

5.2. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do **FUNDO** do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

5.2.1. A Taxa de Administração será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do **FUNDO** e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

5.3. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração mensal de R$ 1.211,32 (mil e duzentos e onze reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo ("Taxa de Escrituração"), devendo ser corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo, de acordo com a necessidade, os valores acima serão acrescidos de Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa). Assim, pelo: (i) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração da Administradora, o custo unitário será de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (ii) Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, terá o custo individual de R$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e (iii) Participação em AGC e afins: R$500,00

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional da **ADMINISTRADORA**.

Gestora

5.4. A **GESTORA** receberá uma remuneração paga diretamente pelo **FUNDO** como parcela da Taxa de Administração nos termos previstos no contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, remuneração essa que será correspondente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais ("Taxa de Gestão").

5.4.1. A Taxa de Gestão será calculada linearmente, provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

5.4.2. A Taxa de Gestão será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do **FUNDO** e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

5.4.3. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Consultor Imobiliário

5.5. O Consultor Imobiliário receberá pela prestação dos serviços ao **FUNDO**, a remuneração equivalente a até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais por ativo imobiliário presente na carteira do **FUNDO**, sem valor mínimo mensal preestabelecido, conforme condições estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária, devendo ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA. A Taxa de Consultoria será paga mensalmente, até o último Dia Útil de cada mês.

5.5.1. Não serão cobradas dos Cotistas taxa de performance.

5.5.2. O **FUNDO** não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo **FUNDO**, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1. É objetivo do **FUNDO** proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Capítulo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários.

6.2. A Política de Investimento que será adotada pela Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos do **FUNDO**, preponderantemente, em operações de aquisição e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo a execução de construções, reformas, ampliações e adequações que se fizerem necessárias nos Imóveis, buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis dos Ativos que venham a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais e/ou dos Ativos, investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

6.3. A aquisição dos Ativos Alvos pelo **FUNDO** será realizada pela Administradora, após a seleção, análise e recomendação de tais Ativos Alvos pelo Comitê de Investimentos do **FUNDO**, que observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento, poderá aprovar a aquisição do referido Ativo Alvo e posteriormente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**.

6.4. O saldo de recursos da carteira do **FUNDO**, enquanto não aplicado na forma do artigo 6.2 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento, ou reinvestido nos Ativos Alvo, conforme recomendação da Gestora.

6.5. O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

6.6. Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do **FUNDO** poderão ser vendidos ou permutados pela **GESTORA** ou pela **ADMINISTRADORA**.

6.7. O objetivo do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do **FUNDO**, a qual dependerá de aprovação dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o quórum descrito no Artigo 10.24 neste Regulamento.

6.8. O **FUNDO** somente deverá adquirir Imóveis que estejam localizados no território brasileiro, preferencialmente no entorno das regiões metropolitanas, em áreas urbanas ou rurais de expansão urbana,

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

às margens ou próximas a rodovias principais.

6.9. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos de Renda Fixa nos termos deste Regulamento.

6.10. O **FUNDO** poderá adquirir os Ativos Alvo condicionadas (i) à análise e seleção prévia pelo Consultor Imobiliário e dos pontos abaixo descritos e ainda (ii) a aprovação dos Cotistas do **FUNDO** em Assembleia Geral:

a) avaliação das características dos Imóveis e da região onde estão situados;

b) os agentes envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários (empreendedores e administradores);

c) o histórico de resultados, se for o caso;

d) as variáveis que influenciam nos resultados;

e) as viabilidades econômica e financeira; ou

f) as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações).

6.11. O **FUNDO** poderá aplicar a totalidade de seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Alvo. O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na RCVM 175.

6.12. Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos Ativos Alvo integrantes da carteira e/ou a emissão de novas Cotas pelo **FUNDO**.

6.13. O **FUNDO** poderá investir indiretamente em Ativos Alvo por meio da aquisição de Participações Societárias, devendo ser observados as seguintes condições prévias em relação às Sociedades Investidas:

a) serem sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

b) terem como único propósito as atividades permitidas ao **FUNDO**; e

c) apresentarem certidões negativas de débitos tributários dos 3 (três) entes da Federação, caso aplicáveis, bem como as certidões de regularidade do FGTS, caso aplicável, e a certidão negativa de débitos trabalhistas.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

6.14. A Classe poderá adquirir Imóveis e Ativos Imobiliários de emissores ou localizados em todo território nacional.

6.14.1. Adicionalmente, observada a obrigação constante no Regulamento e no presente Anexo, a Classe, conforme recomendação da **GESTORA** e/ou da consultoria especializada, conforme o caso, poderá aplicar recursos para o pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis. Por despesas extraordinárias será considerado os gastos não rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Imóveis.

6.15. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela **GESTORA** e **ADMINISTRADORA**.

6.16. A **ADMINISTRADORA** pode, conforme instruções da **GESTORA**, conforme o caso, em nome da Classe, 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.

6.17. A cada nova emissão, a **GESTORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA**.

6.18. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

6.19. O **FUNDO** poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora, conforme ocaso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

6.20. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis e ou demais Ativos Imobiliários, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

6.21. O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.22. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

6.23. Caberá à **GESTORA**, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento, a competência da Assembleia Geral, do presente Anexo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à **ADMINISTRADORA** neste Regulamento, e na legislação em vigor.

6.24. A **GESTORA**, desde que autorizada pela Assembleia Geral, e, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos pelo **FUNDO** em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

7.1. A **ADMINISTRADORA** distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

FUNDO (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTORA** ou consultoria especializada, conforme o caso.

7.2.1. O **FUNDO** poderá, a critério do **ADMINISTRADORA**, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do **FUNDO**.

7.2.2. Observada a obrigação estabelecida nos termos da cláusula 7.1 acima, a **GESTORA** ou consultoria especializada, conforme o caso, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do **FUNDO**, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

7.2.3. A **GESTORA** ou a Consultoria Especializada, conforme o caso, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

7.2.4. O percentual mínimo a que se refere a cláusula 7.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

7.2.5. Farão jus aos rendimentos de que trata a cláusula 7.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto na cláusula 4.2.1 acima.

7.3. Para fins de apuração de resultados, o **FUNDO** manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

7.4. A **GESTORA** ou consultoria especializada, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

7.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO** venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a **ADMINISTRADORA**, mediante notificação recebida da **GESTORA**

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

ou consultoria especializada, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

7.6. Caso a Assembleia Geral prevista na cláusula 7.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do **FUNDO** não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no **FUNDO**, para que as obrigações pecuniárias do **FUNDO** sejam adimplidas.

7.7. Entende-se por lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, em conformidade com a regulamentação em vigor.

8. DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

8.1. O **FUNDO** poderá ter um Comitê de Investimentos, que se instalado, terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do **FUNDO**:

(a) discutir metas e diretrizes do **FUNDO**;
(b) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e
(c) dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

8.2. O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição. Um dos membros obrigatoriamente será um representante da **GESTORA**.

8.3. A **ADMINISTRADORA** convocará, na data de constituição do **FUNDO**, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Regulamento, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

8.4. Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

8.5. Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim. Após cada nomeação, a **ADMINISTRADORA** disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

8.6. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do **FUNDO** pelo exercício de suas funções.

8.7. Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

8.8. O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do **FUNDO**, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

8.9. A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

8.10. As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o quórum de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

8.11. Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

8.12. Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e a **ADMINISTRADORA** sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o **FUNDO**, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

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

8.14. O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos: (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata a Administradora em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da respectiva reunião. A **ADMINISTRADORA** deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do **FUNDO**.

8.15. Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do **FUNDO**, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito da Administradora, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do **FUNDO**, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo **FUNDO**, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

8.16. Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos deste Regulamento, para a eleição de membro substituto.

8.17. A **ADMINISTRADORA** deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento a serem apresentadas pelo Consultor Imobiliário, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários da **ADMINISTRADORA** acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

- sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;
- principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(c) principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitiga-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;
(d) cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e
(e) relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo **FUNDO** de que trata o Capítulo 6 deste Anexo.

8.18. Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, a **ADMINISTRADORA** deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

8.19. Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais a Administradora sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que a Administradora estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente a **ADMINISTRADORA**, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pela **ADMINISTRADORA**, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

8.20. Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para a Administradora, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pela **ADMINISTRADORA** juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

8.21. Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo **FUNDO**, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o **FUNDO** adquira os Ativos-Imobiliários.

8.22. A **ADMINISTRADORA** poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

9. DOS FATORES DE RISCOS

9.1. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

9.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**.

9.3. As aplicações realizadas no **FUNDO** não têm garantia do **FUNDO** Garantidor de Créditos - FGC, da **ADMINISTRADORA**, do Consultor Especializado ou da **GESTORA** que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

(i) **Riscos Relacionados a Política Governamental** – O **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do **FUNDO** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do **FUNDO**.

(ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos** - 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, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do FUNDO, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

(iii) **Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países** – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo FUNDO e, por conseguinte, os resultados do FUNDO e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

(v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos** – A contratação pelo FUNDO de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao FUNDO e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vi) **Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia** – O FUNDO irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Imobiliários e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o Administrador, conforme recomendação da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(vii) **Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo FUNDO, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do FUNDO e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do FUNDO reduzida.

(viii) **Risco Relativo à Concentração de Participação** - 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.

(ix) **Risco de Inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral** - Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do **FUNDO**.

(x) **Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores** - É possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xi) **Risco Relativo à Rentabilidade do FUNDO** - O investimento nas cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, 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.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(xii) **Propriedade das Cotas e não dos 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. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do FUNDO, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(xiii) **Risco de Pulverização -** Caso o FUNDO esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do FUNDO.

(xiv) **Riscos do Prazo** - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xv) **Riscos Jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xvi) **Risco de Potencial Conflito de Interesses** - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora, entre o FUNDO e a GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, se aplicável, e entre o FUNDO e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM 175.

(xvii) **Risco em Função do Registro Automático** - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, podem ser realizadas sob registro automático, portanto, as informações prestadas

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

pelo FUNDO e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela CVM. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro ordinário perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xviii) **Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO** - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do FUNDO, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o FUNDO será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o FUNDO terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo FUNDO, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do FUNDO à época da devolução.

(xix) **Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO** – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do FUNDO. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o FUNDO terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do FUNDO registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do FUNDO.

(xx) **Risco Relativo à Não Substituição da Administradora** - Durante a vigência do FUNDO, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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.

(xxi) **Riscos Associados à Liquidação do FUNDO** Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do FUNDO, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do FUNDO aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do FUNDO, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xxii) **Riscos 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 e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no FUNDO, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do FUNDO reduzida.

(xxiii) **Risco Tributário** – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o FUNDO que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (c) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o FUNDO contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o FUNDO e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do FUNDO para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o FUNDO ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxiv) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação** - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do FUNDO, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xxv) **Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do 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 afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(xxvi) **Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários** - Considerando que o **FUNDO** poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao **FUNDO** diminuição de ganhos, ou (ii) caso a **ADMINISTRADORA** decida pela

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xxvii) **Riscos de não realização de não realização do investimento** - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo **FUNDO** estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes 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 em ativos imobiliários 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 os resultados da carteira do **FUNDO** e o valor da Cota.

(xxviii) **Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários** - Apesar de a carteira do **FUNDO** ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do **FUNDO**.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

(xxix) **Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários** – O FUNDO poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo FUNDO nos Ativos Imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao FUNDO, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo FUNDO; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos Imobiliários pelo FUNDO, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo FUNDO e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o FUNDO poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo FUNDO, o patrimônio do FUNDO e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxx) **Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros** – Considerando que o objetivo do FUNDO inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do FUNDO, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do FUNDO e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que a GESTORA e/ou Consultor Imobiliário considera(m) adequadas.

(xxxi) **Risco de Discricionariedade de Investimento pela GESTORA e/ou Consultor Imobiliário** – Os recursos do FUNDO poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pela GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, se aplicável. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pela GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, o patrimônio do FUNDO e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxxii) **Certas atividades do FUNDO Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do FUNDO** - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo FUNDO poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do FUNDO, afetando adversamente as atividades do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(xxxiii) **Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários** - O Administrador, em nome do FUNDO, conforme instruções da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do FUNDO, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo FUNDO. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o FUNDO poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao FUNDO e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos 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 ou arrendamento e consequente rentabilidade do FUNDO, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos 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 imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao FUNDO e, consequentemente, aos Cotistas.

(xxxiv) **O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos** – O FUNDO poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfolio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxv) **Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção** - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do FUNDO; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxvi) **Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s)** - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo FUNDO. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o FUNDO poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao FUNDO e aos Cotistas.

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

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o FUNDO poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao FUNDO.

(xxxvii) **Riscos Ambientais** – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao FUNDO e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo FUNDO estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que compõem o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, 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, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. 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. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxviii) **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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 os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxxix) **Riscos de Despesas Extraordinárias** – O FUNDO, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xl) **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas** – Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a Administradora e GESTORA e/ou Consultor Imobiliário do FUNDO não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do FUNDO e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do FUNDO. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do FUNDO em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Imobiliários e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos Imobiliários.

(xli) **Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis** - 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.

(xlii) **Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior** - Os rendimentos do FUNDO decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários 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 Ativos Imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

19). 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.

(xliii) **Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas** – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do 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 aportem 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 adicionais no 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 Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Custodiante 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/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, 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 ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xliv) **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital** - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do FUNDO. Nestas hipóteses, existe o risco de o FUNDO não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o FUNDO pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao FUNDO por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xlv) **Risco Imobiliário** – Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem 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, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do FUNDO, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xlvi) **Risco Operacional** – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FUNDO de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do FUNDO.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do FUNDO;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; e
g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(xlvii) **Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis** – A atuação do FUNDO em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do FUNDO, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do FUNDO sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FUNDO e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FUNDO de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o FUNDO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xlviii) **Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância** - Os locatários poderão devolver os Ativos Imobiliários ao FUNDO antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, o FUNDO pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do FUNDO, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do FUNDO. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo FUNDO com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do FUNDO.

(xlix) **Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário** – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o FUNDO está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o FUNDO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(l) **O FUNDO Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado** - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o FUNDO realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o FUNDO poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o FUNDO estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o FUNDO e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o FUNDO poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

(li) **Risco da Marcação a Mercado –** Os ativos componentes da carteira do FUNDO podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do FUNDO visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do FUNDO pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do FUNDO poderá não refletir necessariamente seu

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(lii) **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário** – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do FUNDO, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros 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.

(liii) **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento** – O FUNDO poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, 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. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(liv) **Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos** – A realização de investimentos no FUNDO sujeita o Cotista aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias da Administradora, da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo FUNDO e/ou por fundos similares 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.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(lv) **Risco de Concentração da Carteira do FUNDO** – O **FUNDO** destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua Política de Investimento, observando- se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o **FUNDO** possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**, inicialmente, o **FUNDO** irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá geral uma concentração da carteira do **FUNDO**. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas do **FUNDO**, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do **FUNDO** dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(lvi) **Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários** - Apesar de a carteira do FUNDO estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do FUNDO espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao FUNDO, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários.

(lvii) **Demais Riscos** – O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, 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.

Diversos

(i) **Risco Legal**: A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do **FUNDO** e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os Cotistas.

(iv) **Interrupção dos Serviços pelos Prestadores Contratados pelo FUNDO**: Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do **FUNDO**. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao **FUNDO** ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

(v) **Risco de Descontinuidade**: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do **FUNDO**. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no **FUNDO** ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo **FUNDO**. O **FUNDO** ou a **ADMINISTRADORA** não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do **FUNDO**.

(iii) **Outros Riscos**: As Classes e o **FUNDO** também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, inclusive, mas não limitada a, criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente o **FUNDO**, e alteração da política fiscal aplicável às Classes e ao **FUNDO**, os quais poderão causar prejuízos às Classes e aos Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** será formado por uma única classe de Cotas, sem divisão em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do **FUNDO**. O patrimônio do **FUNDO** não conta, portanto, com cotas subordinadas ou com qualquer mecanismo de segregação de risco entre os titulares de Cotas.

9.5. Em virtude dos riscos descritos neste artigo, não poderá ser imputada a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** qualquer responsabilidade, direta ou indireta, parcial ou total, por eventual depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos que o **FUNDO** e seus cotistas venham a sofrer, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

9.6. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC.

9.7. A administração de risco tem como objetivo principal a transparência e a busca à aderência às políticas de investimento e conformidade à legislação vigente são suas principais metas. Os riscos que o **FUNDO** pode incorrer são controlados e avaliados pela área de gerenciamento de risco, a qual está totalmente desvinculada da gestão. Embora o gerenciamento de riscos utilize as melhores práticas de mercado, isto não elimina a possibilidade de perda para o **FUNDO** e para o investidor.

9.8. A íntegra dos fatores de risco a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo M à Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 - "SUPLEMENTO K – INFORME ANUAL – FII" - Conteúdo do Informe Anual, conforme previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da RCVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

atentamente o referido documento

10. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

10.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto ("Política de Voto") em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal Política de Voto orienta as decisões da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários detidos pelo **FUNDO**, que confiram aos seus titulares o direito de voto.

10.1.1. A versão integral da Política de Voto da **GESTORA** encontra-se disposta em seu website, no endereço https://bsideinvestimentos.com.br

11. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

11.1. Sem prejuízo do disposto nas condições gerais deste Regulamento, está sujeita exclusivamente à aprovação da maioria representativa da respectiva participação dos Cotistas na Classe, a deliberação referente a alteração de característica da Classe.

11.1. As comunicações com a **ADMINISTRADORA** e as manifestações de vontade dos cotistas por meio eletrônico observarão os procedimentos descritos no Capítulo X do Regulamento.

12. DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

12.1. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula.

12.2. O descumprimento de qualquer obrigação originária dos ativos componentes da carteira da Classe será atribuído às Cotas, até o limite equivalente à somatória do valor total das Cotas.

12.3. Considerando o disposto na Cláusula 11.2 acima e as estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o **FUNDO** e a Classe apresentem Patrimônio Líquido Negativo, caso em que os Cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos, de forma a possibilitar que a Classe satisfaça suas obrigações.

12.4. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo descrita na Cláusula 11.3 acima, os Cotistas serão chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe definidos neste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

13. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

13.1. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da **ADMINISTRADORA**.

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

a) deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, de que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação Antecipada;
b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do **FUNDO**;
c) desinvestimento de todos os ativos imobiliários;
d) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

13.3. A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do **FUNDO**.

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

13.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número das Cotas emitidas pelo **FUNDO**.

13.5. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos na da cláusula 13.8 acima, a **ADMINISTRADORA** resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do **FUNDO**, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do **FUNDO** e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto na cláusula 13.8.1 acima.

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

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

13.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do **FUNDO** serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes.

13.5.3. A **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

13.5.4. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição da Administradora do condomínio referido nas Cláusulas acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

13.5.5. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do **FUNDO**, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

13.6. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

13.7. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

a) termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

b) a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**.

14. **REPRESENTANTE DOS COTISTAS**:

14.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. ("Representantes dos Cotistas").

14.1.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

14.1.2. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

14.1.3. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, na forma deste Regulamento.

14.1.4. A função dos Representantes dos Cotistas é indelegável.

14.1.5. Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

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

14.1.6. Compete aos Representantes dos Cotistas já eleitos informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

14.1.7. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III.

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: 2310E369-0384-4DF3-ACF6-F16B0B1BCF6B

14.1.8. Pela representação dos Cotistas do **FUNDO**, nela compreendidas as atividades acima descritas, o **FUNDO** poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

14.1.9. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e demais documentos sob sua responsabilidade.

14.1.10. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados a **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a Cláusula acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação, nos termos deste regulamento.

14.1.11. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

14.1.12. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

14.1.13. O (s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

***ESTE ANEXO É PARTE INTEGRANTE DO REGULAMENTO DO PIEMONTE* FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, DELE FAZENDO PARTE E NÃO PODENDO SER INTERPRETADO DE FORMA DISSOCIADA**