

Rio de Janeiro, 08 de novembro de 2024.

Aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NM KSM LOG**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NM KSM LOG**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.011.068/0001-89 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a contratação da **WORKING CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dona Pacífica, nº 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95180-170, inscrita no CNPJ sob o nº 42.994.641/0001-59 (“**Working Capital**”) como consultora do Fundo, mediante recebimento de parte da Taxa de Performance prevista no Art. 25 do regulamento do Fundo.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo,

solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 25 de novembro de 2024.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 43.011.068/0001-89 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NM KSM LOG**

À **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NM KSM LOG**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 08 de novembro de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada em 08 de novembro de 2024 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NM KSM LOG**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.011.068/0001-89 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1) Aprovar a contratação da WORKING CAPITAL LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dona Pacífica, nº 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95180-170, inscrita no CNPJ sob o nº 42.994.641/0001-59 ("Working Capital") como consultora do Fundo, mediante recebimento de parte da Taxa de Performance prevista no Art. 25 do regulamento do Fundo.

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| ☐ | ☐ | SIM, aprovo a deliberação; |
| ☐ | ☐ | NÃO, não aprovo a deliberação; |
| ☐ | ☐ | Abstenho-me de votar. |
| ☐ | ☐ | Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável. |

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NM KSM LOG
CNPJ/MF Nº 43.011.068/0001-89

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NM KSM LOG (“FUNDO”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 72 (setenta e dois) meses a contar da data da 1ª (primeira) integralização de cotas do **FUNDO**, prorrogável por até 24 (vinte e quatro) meses mediante recomendação da **GESTORA** (conforme definida no § 3º abaixo) e deliberação da assembleia geral de cotistas, regido pelo presente regulamento (“**Regulamento**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas, (i) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**”); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**ADMINISTRADORA**”). O Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser consultado nos seguintes endereços eletrônicos: (i) **CVM**: www.cvm.gov.br; e (ii) **ADMINISTRADORA**: www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria.

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

§ 3º - O **FUNDO** é gerido pela **NOVA MILANO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.523, de 1º de fevereiro de 2011, com sede na cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Pedro Grendene, nº 131, sala 4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.263.316/0001-55 ("**GESTORA**").

§ 4º - A (i) **KSM REALTY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, conjunto 62, parte A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.837.236/0001-01 ("**CONSULTOR – KSM**" ou "**KSM**"); e (ii) **WORKING CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dona Pacífica, nº 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95180-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.994.641/0001-59 ("**CONSULTOR – WC**" ou "**WORKING CAPITAL**" e, em conjunto com o **CONSULTOR – KSM**, "**CONSULTORES**"), atuam como consultores especializados do **FUNDO**.

§ 5º - Para fins do disposto no Anexo Complementar VI das "Regras e Procedimentos para a Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), o **FUNDO** é classificado como "Multiestratégia", com gestão "Ativa", no segmento "Outros"

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto o investimento indireto em um ou mais empreendimentos imobiliários no segmento de logística, a serem desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **KSM** no Estado de São Paulo ("**Empreendimentos Imobiliários**"), por meio da aquisição de quotas representativas do capital social de uma ou mais sociedades de propósito específico ("**SPE**"), cujo objeto seja a participação em um ou mais Empreendimentos Imobiliários ("**Ativos-Alvo**").

§ 1º - O **FUNDO** deverá manter seu patrimônio líquido investido, preponderantemente, em Ativos-Alvo.

§ 2º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá manter seus recursos, que não estejam aplicados em Ativos-Alvo, em Outros Ativos (conforme definidos no Art. 3º abaixo) e Ativos de Liquidez (conforme definidos no Art. 4º abaixo).

§ 3º - As aquisições de Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez pelo **FUNDO** deverão obedecer às formalidades e demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação em vigor.

§ 4º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá (i) tempestivamente, realizar as Chamadas de Capital (conforme definidas no Art. 12 abaixo); ou (ii) caso todas as cotas subscritas estejam integralizadas, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 5º - Qualquer alteração no objeto ou na política de investimento do **FUNDO** deverá ser previamente aprovada na assembleia geral de cotistas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 3º - Os investimentos do **FUNDO** se darão, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos-Alvo. Adicionalmente, o **FUNDO** poderá adquirir os seguintes ativos (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “**Ativos Imobiliários**”):

- (i) direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

- (iii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, que não se encaixem no conceito de Ativos-Alvo;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor;
- (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que tais certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário; e
- (x) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Único - O **FUNDO** somente poderá investir seus recursos em Outros Ativos relacionados a empreendimentos imobiliários no segmento de logística, no Estado de São Paulo.

Art. 4º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam investidas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação e na regulamentação aplicáveis, nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira.

§ 1º - Os Ativos de Liquidez poderão ser de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, dos **CONSULTORES** ou de empresas a qualquer um deles ligadas, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes e do § 2º a seguir.

§ 2º - O **FUNDO** poderá aplicar os seus recursos nos seguintes Ativos de Liquidez, sempre para atender as necessidades de liquidez do **FUNDO**:

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa administrados e/ou geridos pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por pessoa a qualquer uma delas ligada, conforme definição na regulamentação aplicável, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**; e
- (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou pessoa a qualquer uma delas ligada, conforme definição na regulamentação aplicável, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**.

Art. 5º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, pela **ADMINISTRADORA**, sob a indicação da **GESTORA** e com o apoio dos **CONSULTORES**, de acordo com a política de investimento do **FUNDO** ora estabelecida, de forma a proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir ganhos de capital advindos da negociação dos Ativos Imobiliários ou da venda dos Empreendimentos Imobiliários;

- (ii) auferir rendimentos advindos da locação ou arrendamento dos Empreendimentos Imobiliários; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos Outros Ativos e Ativos de Liquidez.

Parágrafo Único - Os ganhos de capital e rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora.

Art. 6º - Caso o **FUNDO** venha a participar diretamente nos Empreendimentos Imobiliários ou deter direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, é vedado que, previamente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, os Empreendimentos Imobiliários ou os demais imóveis estejam gravados com ônus reais.

Art. 7º - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas na regulamentação aplicável e neste Regulamento, em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não se encaixem no conceito de Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados de derivativos;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Art. 8º - Ressalvado o disposto no Parágrafo Único e respeitado o objeto do **FUNDO**, não há requisitos de diversificação dos investimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários, de modo que o **FUNDO** poderá aplicar a totalidade de seu patrimônio líquido em um mesmo Ativo Imobiliário.

Parágrafo Único - Caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui referidos não se aplicarão ao investimento nos Outros Ativos previstos nos incisos (iv), (vi) e (vii) do Art. 3º acima.

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem a necessidade de prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos e realizar negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, incluindo instrumentos relacionados à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses (conforme definido no Art. 23 abaixo), que integrem ou venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento;
- (ii) adquirir, de quaisquer terceiros, ou transigir, vender, permutar ou, de qualquer forma, alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando a, aos cotistas do **FUNDO**, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, que integrem ou venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) caso o **FUNDO** venha a participar diretamente nos Empreendimentos Imobiliários ou deter direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no

conceito de Empreendimentos Imobiliários, vender, alugar ou arrendar os Empreendimentos Imobiliários ou os demais imóveis; e

- (iv) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**.

Parágrafo Único - A **GESTORA** terá plena discricionariedade para negociar os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, bem como para decidir sobre a venda, locação ou arrendamento dos Empreendimentos Imobiliários pelas SPE, cabendo à **ADMINISTRADORA** executar os atos necessários para tanto, observado o disposto no presente Regulamento.

Art. 10 - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou dos **CONSULTORES** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitas as suas aplicações nas cotas do **FUNDO**, conforme descritos neste Regulamento, sendo que não há qualquer garantia de que as cotas serão remuneradas conforme a expectativa dos cotistas.

DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo que as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritas neste Regulamento e no respectivo suplemento.

§ 3º - As cotas do **FUNDO** serão divididas em cotas seniores (“**Cotas Seniores**”) e cotas subordinadas (“**Cotas Subordinadas**”). As Cotas Subordinadas, por sua vez, serão divididas em (i) Cotas Subordinadas da classe A (“**Cotas Subordinadas A**”); e (ii) Cotas Subordinadas da classe B (“**Cotas Subordinadas B**”). As cotas de cada classe se diferenciam pela ordem de preferência no pagamento dos rendimentos, da amortização e do resgate, bem como pelos critérios de fixação da Taxa de Performance (conforme definida no Art. 25 abaixo). Todas as cotas de uma mesma

classe emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

§ 4º - As Cotas Seniores terão prioridade, em relação às Cotas Subordinadas, no recebimento dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, bem como na amortização e no resgate, inclusive em caso de liquidação do **FUNDO**.

§ 5º - As Cotas Subordinadas, independentemente da classe, se subordinam às Cotas Seniores para fins do recebimento dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, bem como da amortização e do resgate, inclusive em caso de liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**, caso as cotas do **FUNDO** não sejam objeto de depósito centralizado, conforme previsto no artigo 26 da Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor.

§ 7º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 8º - Não há limites máximos ou mínimos de investimento no **FUNDO**, por qualquer investidor, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, observado o disposto neste Regulamento.

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

§ 10º - As cotas emitidas pelo **FUNDO** poderão, a qualquer tempo, ser depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), conforme orientação da **GESTORA** e sem necessidade de aprovação na assembleia geral de cotistas.

§ 11º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio **FUNDO**, salvo quanto à obrigação de integralização das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

Art. 12 - Os recursos utilizados pelo **FUNDO** para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, bem como para pagamento dos encargos do **FUNDO**, serão aportados pelos cotistas, em moeda corrente nacional, a partir de chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme orientação da **GESTORA** (“**Chamadas de Capital**”), de acordo o disposto neste Regulamento e em cada compromisso de investimento firmado entre o **FUNDO** e os cotistas.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA**, conforme a orientação da **GESTORA**, poderá realizar uma ou mais Chamadas de Capital, até que a totalidade das cotas subscritas esteja integralizada.

§ 2º - Os cotistas serão obrigados a integralizar as cotas subscritas, de acordo com os valores definidos pela **GESTORA** a cada Chamada de Capital, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva Chamada de Capital.

§ 3º - No caso de inadimplemento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, o cotista inadimplente ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos moratórios: (i) multa não compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor em atraso; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) atualização do valor em atraso pela variação do IPCA, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata die*.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** notificará o cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Caso o cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 3 (três) Dias Úteis contados da notificação, a **ADMINISTRADORA** poderá tomar as seguintes providências, em conjunto ou isoladamente: (i) mover ação de cobrança contra o cotista inadimplente, servindo o

boletim de subscrição como título executivo; (ii) vender as cotas não integralizadas do cotista inadimplente a terceiros, revertendo o resultado apurado com a venda das cotas em favor do **FUNDO**; ou (iii) convocar a assembleia geral de cotistas para deliberar sobre a integralização do saldo inadimplido pelo cotista inadimplente pelos demais cotistas, proporcionalmente à participação de cada cotista no patrimônio do **FUNDO**, mediante a realização de uma nova Chamada de Capital ou, caso não haja cotas subscritas e não integralizadas, a emissão de novas cotas.

§ 5º - Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá tomar as seguintes providências em relação ao cotista inadimplente: (i) suspender os direitos políticos do referido cotista, incluindo o direito de voto na assembleia geral, até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às cotas que tiverem sido integralizadas pelo cotista inadimplente; e (ii) quando da realização de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate das cotas, todos os valores devidos ao cotista inadimplente deverão ser utilizados para quitar as suas obrigações para com o **FUNDO**, incluindo (a) quaisquer valores devidos a título de integralização das cotas subscritas, em razão de uma ou mais Chamadas de Capital, acrescidos dos encargos moratórios aplicáveis; e (b) as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo **FUNDO** ("**Encargos do Cotista Inadimplente**"). O saldo, se houver, após o pagamento dos Encargos do Cotista Inadimplente será entregue ao respectivo cotista.

§ 6º - Caso o cotista inadimplente sane o inadimplemento, tal cotista reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previstos neste Regulamento.

§ 7º - Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo **FUNDO** em razão do inadimplemento do cotista inadimplente deverão ser integralmente suportadas por tal cotista.

§ 8º - Exclusivamente em caso de inadimplemento decorrente de falha operacional, será concedido ao cotista o prazo de até 1 (um) Dia Útil para cumprir a sua obrigação de integralizar as cotas subscritas, sem a incidência de qualquer encargo moratório ou penalidade.

Art. 13 - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas Cotas Subordinadas A e Cotas Subordinadas B da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO**, nos termos dos suplementos que constam dos Anexos II e III a este Regulamento. O **FUNDO** poderá

emitir novas Cotas Subordinadas, bem como Cotas Seniores, observado o procedimento descrito a seguir.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 14 - Após o encerramento da distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões de cotas, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Único - No caso de nova emissão de cotas realizada nos termos do *caput*, será assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que a assembleia geral que deliberar sobre a emissão das novas cotas deverá estabelecer a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os procedimentos operacionais da central depositária na qual as cotas estejam depositadas e da instituição escrituradora das cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15 - A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

§ 2º - O resultado auferido em um determinado período poderá, a critério da **GESTORA**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no último Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo que ultrapassar o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no § 1º, que

não tenha sido distribuído como antecipação, poderá, a critério da **GESTORA** e de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, ser (i) distribuído no último Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto; (ii) reinvestido em Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência (conforme definida no § 4º abaixo), admitindo-se, nas hipóteses das alíneas (ii) e (iii) acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 3º - O percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a que se refere o § 1º deverá ser observado semestralmente, de modo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 4º - Para suprir inadimplências e a deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"), conforme orientação da **GESTORA**. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes de tal aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º.

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

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

§ 7º - Para os fins deste Regulamento, consideram-se "**Dias Úteis**" quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16 - Compete à **ADMINISTRADORA** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes à propriedade dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo transigir, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e demais regulamentações aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Art. 16 são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta por cada cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta por cada cotista no termo de adesão a este Regulamento ou, ainda, por cada cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

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

§ 3º - Caso o **FUNDO** venha a participar diretamente nos Empreendimentos Imobiliários ou deter direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, a **ADMINISTRADORA** será, observado o disposto na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos referidos imóveis. Caberá à **ADMINISTRADORA** administrar, dispor e exercer todos os demais direitos inerentes à propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive, se necessária, a adoção das medidas necessárias à sua defesa, na forma e para os fins estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor e neste Regulamento.

Art. 17 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas;

- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) empresa especializada para monitorar e acompanhar os Empreendimentos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das SPE para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 18 - A ADMINISTRADORA deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

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

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de

balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 19 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

- (i) selecionar os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações da **GESTORA**;
- (ii) caso o **FUNDO** venha a participar diretamente nos Empreendimentos Imobiliários ou deter direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos referidos imóveis que os mesmos: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Arts. 17 e 18 acima;
- (iv) 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**;

- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) manter custodiados, em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários; e
- (xiii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA

Art. 20 - A GESTORA deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no contrato de gestão:

- (i) identificar, avaliar e acompanhar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, que integrem ou venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez;
- (ii) recomendar a **ADMINISTRADORA** a celebração dos contratos e a realização de negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** nas atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**, auxiliando a **ADMINISTRADORA** na fiscalização dos serviços prestados por terceiros;
- (iv) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (v) recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;
- (vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de negociação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como de venda, locação ou arrendamento dos Empreendimentos Imobiliários pelas SPE;
- (vii) monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- (viii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- (ix) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestora do **FUNDO**.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta adquira os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

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

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

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

§ 5º - A **GESTORA** participará e votará nas assembleias e reuniões de sócios das SPE e de outras sociedades cujas ações ou quotas não se encaixem no conceito de Ativos-Alvo e venham a ser adquiridas pelo **FUNDO**, nos termos deste Regulamento, com diligência e visando à preservação dos interesses do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS CONSULTORES

Art. 21 - O CONSULTOR – KSM deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no respectivo contrato de consultoria especializada:

- (i) dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (ii) assessorar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados ou a serem realizados pelo **FUNDO** nos Ativos Imobiliários;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na análise e no acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- (iv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- (v) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de consultor especializado do **FUNDO**.

Art. 22 - O CONSULTOR –WC deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no respectivo contrato de consultoria especializada:

- (i) dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (ii) assessorar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados ou a serem realizados pelo **FUNDO** nos Ativos Imobiliários;
- (iii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- (iv) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de consultor especializado do **FUNDO**.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito a cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via Chamadas de Capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou os **CONSULTORES**, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o(s) representante(s) dos cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor ("**Conflito de Interesses**");
- (x) constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

DA REMUNERAÇÃO

Art. 24 - O **FUNDO** pagará uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) equivalente a (i) 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento), à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do **FUNDO** e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do **FUNDO** (como, por exemplo, o IFIX), o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), que deverá ser pago à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 1º - abaixo; e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento), à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que será devido apenas a partir da data em que as cotas do **FUNDO** forem depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado B3, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do § 2º.

§ 1º - Do valor da Taxa de Administração devido nos termos da alínea (i) do *caput*, (i) o equivalente a 1% (um por cento), à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, será devido à **GESTORA** pela prestação dos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**; e (ii) o maior valor entre (a) o equivalente

a 0,15% (quinze centésimos por cento), à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; e (b) R\$20.000,00 (vinte mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**, será devido à **ADMINISTRADORA** pela prestação dos serviços de administração, controladoria e custódia do **FUNDO**.

§ 2º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 4º - Na Taxa de Administração, já está contemplada a taxa de gestão devida à **GESTORA**, nos termos do contrato de gestão.

Art. 25 - Os **CONSULTORES** farão jus a uma taxa de performance, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas do **FUNDO**, a qual será provisionada mensalmente e paga diretamente pelo **FUNDO** aos **CONSULTORES**, quando da distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas Subordinadas A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso (“**Taxa de Performance**”). A Taxa de Performance será apurada em relação às Cotas Subordinadas A ou às Cotas Subordinadas B, conforme o caso, da seguinte forma, observando-se, ainda, as demais disposições deste Art. 24:

$$\text{Taxa de Performance} = (Tx) \times [(Va_{m-1}) - Vb]$$

Sendo:

“**Tx**” = (i) com relação às Cotas Subordinadas A, 0,20 (vinte centésimos por cento); e (ii) com relação às Cotas Subordinadas B, 0,10 (dez centésimos por cento);

“**Va_{m-1}**” = pagamentos realizados aos titulares das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, no período em questão, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das respectivas Cotas Subordinadas

A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso (observado que, caso não tenha ocorrido o pagamento da Taxa de Performance, será adicionado, ao valor de $V_{a,m-1}$, o(s) valor(es) pago(s) aos titulares das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, no(s) período(s) anteriores, corrigido(s) pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=1}^{m-1} \text{Pagamentos totais realizados no mês } i * \text{Índice de Correção } (i)$$

n

Sendo:

“**m**” = mês referência;

“**n**” = mês subsequente ao encerramento da oferta das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, ou mês subsequente ao último mês em que houve o pagamento da Taxa de Performance; e

“**Índice de Correção**” = variação positiva do IPCA acrescida de *spread* de 6% (seis por cento) ao ano. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Este índice não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas do **FUNDO**.

“**Vb**” = somatório de todos os valores integralizados pelos titulares das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, desde a respectiva data da 1ª (primeira) integralização, até que V_a ultrapasse 100% (cem por cento) dos valores integralizados ajustados pela Índice de Correção. Após ultrapassado, V_b será igual a zero.

§ 1º - Os **CONSULTORES** não farão jus a Taxa de Performance até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos titulares das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, corrigido pelo Índice de Correção, por meio dos pagamentos realizados aos titulares das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B a título de distribuição de

rendimentos e/ou amortização das respectivas Cotas Subordinadas A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso (Va), sendo certo que, após esse momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) no caso das Cotas Subordinadas A, (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos titulares das Cotas Subordinadas A, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas Subordinadas A; (b) 10% (dez por cento) serão pagos ao **CONSULTOR – WC** a título de Taxa de Performance; e (c) 10% (dez por cento) serão pagos ao **CONSULTOR – KSM** a título de Taxa de Performance; e (ii) no caso das Cotas Subordinadas B, (a) 90% (noventa por cento) serão entregues aos titulares das Cotas Subordinadas B, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas Subordinadas B; e (b) 10% (dez por cento) serão pagos ao **CONSULTOR – KSM** a título de Taxa de Performance.

§ 2º - Para fins do cálculo de atualização de Va e Vb: (i) cada contribuição dos titulares das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, a título de integralização das respectivas Cotas Subordinadas A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso, será considerada realizada ao final do mês-calendário em que ocorrer; e (ii) cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para o cálculo da Taxa de Performance será o dos pagamentos efetivamente realizados sem considerar a Taxa de Performance.

§ 3º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, acrescido dos rendimentos do período, for inferior ao respectivo valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance. Nesses termos, caso o valor das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, em determinada data de apuração da Taxa de Performance, seja inferior ao respectivo valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance, cujo valor tenha sido superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 4º - Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas Subordinadas A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso, posteriormente à sua 1ª (primeira) emissão, (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para cada emissão de Cotas Subordinadas A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso; e (ii) a Taxa de Performance, em cada data de apuração, será o eventual resultado positivo da

soma dos valores apurados para todas as emissões de Cotas Subordinadas A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso.

§ 5º - A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração, podendo ser incluídos, na base de cálculo, os valores recebidos pelos titulares das Cotas Subordinadas A ou das Cotas Subordinadas B, conforme o caso, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização.

§ 6º - O Índice de Correção será acumulado desde o início da cobrança da Taxa de Performance até o seu pagamento, sendo certo que, a cada pagamento da Taxa de Performance, se iniciará um novo período de acúmulo do Índice de Correção.

Art. 26 - Caso a assembleia geral de cotistas delibere a redução das parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance devidas à **GESTORA**, ao **CONSULTOR – KSM** ou ao **CONSULTOR – WC**, conforme o caso, sem a sua concordância expressa, o respectivo prestador de serviços fará jus ao recebimento, a título de multa compensatória, de (i) 100% (cem por cento) da parcela da Taxa de Administração devida ao respectivo prestador de serviços, conforme o caso, previamente à sua redução; e (ii) 100% (cem por cento) da parcela da Taxa de Performance devida ao respectivo prestador de serviços, previamente à sua redução, ambas apuradas e pagas até a liquidação do **FUNDO**, nas mesmas épocas e forma previstas neste Regulamento, como se tal redução não tivesse ocorrido.

Art. 27 - Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores ou adquirentes das cotas no mercado primário ou secundário.

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

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 28 - A ADMINISTRADORA será substituída em caso de sua destituição pela assembleia geral, sua renúncia ou seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) caso o **FUNDO** venha a participar diretamente nos Empreendimentos Imobiliários ou deter direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada nas matrículas dos referidos imóveis, nos cartórios de registro de imóveis, e registrada em cartório de títulos e documentos a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses imóveis.

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

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

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até a substituição da **ADMINISTRADORA** ou a liquidação do **FUNDO**.

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

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

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do ato que decretar a liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como de sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger novo administrador constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de sua propriedade.

§ 9º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativos à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**. § 10º - A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 29 - A **GESTORA** e os **CONSULTORES** poderão ser substituídos, a qualquer tempo, com ou sem Justa Causa (conforme definida no § 1º abaixo), mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, observados os procedimentos e o quórum previstos neste Regulamento.

§ 1º - Para fins do disposto no *caput*, entende-se por “**Justa Causa**” a substituição da **GESTORA** ou de qualquer dos **CONSULTORES**, sem a sua concordância expressa, exclusivamente na hipótese de comprovação, por decisão final transitada em julgado, de que a **GESTORA** ou qualquer dos **CONSULTORES**, conforme o caso:

- (i) atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de seus deveres e responsabilidades nos termos deste Regulamento ou do respectivo contrato de prestação de serviços; ou
- (ii) se tornou insolvente, foi declarado falido ou está em processo de recuperação judicial ou extrajudicial.

§ 2º - Fica esclarecido que a configuração de Justa Causa em relação à **GESTORA** ou a qualquer dos **CONSULTORES** será sempre apurada de forma individualizada e segregada para cada prestador de serviços. Em outras palavras, a verificação de Justa Causa para destituição de qualquer dos **CONSULTORES** não implicará Justa Causa para destituição da **GESTORA** ou o outro **CONSULTOR**, e vice-versa.

§ 3º - Caso a assembleia geral de cotistas delibere a destituição da **GESTORA** ou de qualquer dos **CONSULTORES** com Justa Causa, o respectivo prestador de serviços fará jus ao recebimento do valor integral das parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance a ele devidas, conforme o caso, correspondentes ao período em que tenha permanecido no exercício de suas funções, apuradas e pagas na data da efetiva substituição.

§ 4º - Caso a assembleia geral de cotistas delibere a destituição da **GESTORA** ou de qualquer dos **CONSULTORES** sem Justa Causa, o respectivo prestador de serviços fará jus ao recebimento (i) do valor integral das parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance a ele devidas, conforme o caso, correspondentes ao período em que tenha permanecido no exercício de suas funções, apuradas e pagas na data da efetiva substituição; e (ii) a título de multa compensatória, de (a) 100% (cem por cento) da parcela da Taxa de Administração devida ao respectivo prestador de serviços, conforme o caso; e (b) 100% (cem por cento) da parcela da Taxa de Performance devida ao respectivo prestador de serviços, ambas apuradas e pagas até a liquidação do **FUNDO**, nas mesmas épocas e forma previstas neste Regulamento, como se a **GESTORA**, o **CONSULTOR – KSM** ou o **CONSULTOR – WC**, conforme o caso, permanecesse em sua posição.

§ 5º - A renúncia, pela **GESTORA**, pelo **CONSULTOR – KSM** ou pelo **CONSULTOR – WC**, das funções assumidas perante o **FUNDO**, nos termos do

presente Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, deverá ser realizada mediante envio de notificação à **ADMINISTRADORA**.

§ 6º - Em caso de renúncia, a **GESTORA**, o **CONSULTOR – KSM** ou o **CONSULTOR – WC**, conforme o caso, deverá permanecer no exercício regular de suas funções até que seja efetivamente substituído, o que deverá ocorrer em, no máximo, 60 (sessenta) dias contados da data de comunicação da renúncia.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas e nos prazos fixados pela Instrução CVM 472.

Art. 31 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Art. 32 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 33 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 34 - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;

- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** (com ou sem Justa Causa) ou de qualquer dos **CONSULTORES** (com ou sem Justa Causa), e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) eleição e destituição de representantes dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (viii) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (x) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

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

§ 2º - A assembleia geral referida no § 1º somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no § 2º.

§ 4º - O presente Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atender a exigências legais ou regulamentares ou exigências

expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, conforme o caso, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos demais prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, devendo tal alteração ser comunicado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiver sido implementada.

Art. 35 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral de cotistas.

§ 1º - A primeira convocação da assembleia geral de cotistas deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de assembleia geral ordinária; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleia geral extraordinária.

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

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

Art. 36 - A convocação da assembleia geral deverá ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

- (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) o aviso de convocação deverá indicar o local onde o cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

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

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

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

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deverá vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no artigo 19-A, §2º, da Instrução CVM 472, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

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

Art. 37 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38 - Todas as decisões da assembleia geral deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

§ 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (ix) e (x) do Art. 33 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 2º - Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Art. 39 - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Parágrafo Único - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 40 - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

Art. 41 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

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

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 2º, a **ADMINISTRADORA** poderá exigir (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar o cotista solicitante, quando o pedido for assinado por representante.

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

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

§ 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA** (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º.

Art. 42 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado posteriormente pelo cotista à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, no caso de assembleia geral ordinária, e em até 15 (quinze) dias, no caso de

assembleia geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 43 - Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas:

- (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Não se aplica a vedação prevista no *caput* quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos no *caput*; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Art. 44 - A assembleia geral pode eleger até 2 (dois) representantes de cotistas, pessoas naturais ou jurídicas, com mandato unificado de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observadas as disposições da Instrução CVM 472.

§ 1º - Os representantes dos cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA**, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes dos cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

Art. 47 - Para efeito contábil, as cotas do **FUNDO**, independentemente da classe, serão valorizadas mensalmente, até a sua amortização integral, conforme o disposto neste Art. 46.

§ 1º - O valor unitário da Cota Sênior será equivalente ao menor dos seguintes valores, observado o disposto nos §§ 2º e 3º:

- (i) o valor apurado conforme o respectivo suplemento; ou
- (ii) o resultado da divisão do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de Cotas Seniores em circulação.

§ 2º - Caso venha a ser utilizada a forma de cálculo prevista no inciso (ii) do § 1º, a forma de cálculo indicada no inciso (i) do § 1º somente voltará a ser utilizada se o valor do patrimônio líquido passar a ser superior ao valor total das Cotas Seniores em circulação, calculado, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores, pelo parâmetro de rentabilidade estabelecido no inciso (i) do § 1º.

§ 3º - Na data em que, nos termos do § 2º, a forma de cálculo do valor das Cotas Seniores indicada no inciso (i) do § 1º voltar a ser utilizada, o valor das Cotas Seniores será equivalente ao obtido pela aplicação do parâmetro de rentabilidade ali estabelecido, desde a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores.

§ 4º - O valor unitário da Cota Subordinada, independentemente da classe, será equivalente ao resultado da divisão do eventual saldo remanescente do patrimônio líquido do **FUNDO**, após a subtração do valor total das Cotas Seniores, pelo número total de Cotas Subordinadas em circulação, observado o que dispõe o presente Regulamento acerca das Cotas Subordinadas A e das Cotas Subordinadas B.

§ 5º - O procedimento de valorização das cotas descrito neste Art. 46 não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente os critérios de valorização entre as cotas das diferentes classes existentes. Portanto, os cotistas somente receberão rendimentos, se os resultados e o valor total da carteira do **FUNDO** assim permitirem.

Art. 48 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza das aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 49 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, observada a ordem de alocação de recursos definida neste Regulamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 50 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente,

bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 51 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**.

Art. 52 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, conforme orientação da **GESTORA**, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 53 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da sua realização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 54 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 55 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

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

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

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

DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS E DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 56 - Diariamente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas até a liquidação do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** obriga-se a utilizar as disponibilidades do **FUNDO** para atender às suas exigibilidades, de acordo com a seguinte ordem de alocação:

- (i) pagamento dos encargos do **FUNDO**, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (iii) se houver, distribuição dos resultados auferidos pelo **FUNDO** aos titulares das Cotas Seniores, até o limite da meta de rentabilidade das Cotas Seniores estabelecido no respectivo suplemento, ou amortização das Cotas Seniores, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
- (iv) se houver, distribuição dos resultados auferidos pelo **FUNDO** aos titulares das Cotas Subordinadas ou amortização das Cotas Subordinadas, independentemente da classe, nos termos estabelecidos neste Regulamento; e
- (v) aquisição dos Ativos de Liquidez.

Art. 57 - Constituem encargos do **FUNDO**:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observada a possibilidade de cobrança pelo **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, da taxa de distribuição primária, a cada emissão, nos termos do Parágrafo Único do Art. 26 deste Regulamento;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo, caso o **FUNDO** venha a participar diretamente nos Empreendimentos Imobiliários ou deter direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos referidos imóveis;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos (i), (iii) e (iv) do Art. 17 acima;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de

seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleias gerais;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**, se aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) caso o **FUNDO** venha a participar diretamente nos Empreendimentos Imobiliários ou deter direitos reais sobre imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos referidos imóveis;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades de representantes de cotistas.

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

DOS FATORES DE RISCO

Art. 58 - Os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para os cotistas.



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

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

DO FORO

Art. 59 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

ANEXO I FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de investimento no **FUNDO**, os potenciais investidores devem, considerando suas situações financeiras, objetivos de investimento e perfis de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no presente Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do **FUNDO** e aos fatores de risco descritos neste Anexo I, aos quais o **FUNDO** e os seus investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os investidores devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e as aplicações do **FUNDO**, incluindo aqueles descritos abaixo, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme a expectativa dos investidores.

Não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e dos **CONSULTORES** em colocar em prática a política de investimento do **FUNDO**, prevista neste Regulamento, os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e os seus cotistas.

Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no **FUNDO** e no Brasil em geral. Os negócios, a situação financeira ou os 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** e da **GESTORA**, ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Os termos e expressões utilizados neste Anexo I, quando iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, têm os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Anexo I é parte integrante e inseparável.

- (i) **Riscos relacionados a acontecimentos e percepção de risco em outros países.** Acontecimentos e percepção de riscos em outros países, sobretudo

em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das cotas do **FUNDO**. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, países da América Latina, Ásia, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nos referidos países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às cotas do **FUNDO**. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das suas cotas.

- (ii) **Riscos macroeconômicos.** 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 Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas do **FUNDO**. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram, de forma negativa, os mercados financeiro e de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar, de forma negativa, as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos seus cotistas e o valor de negociação das suas cotas. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica

ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das suas cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor aplicado no **FUNDO**. Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo os demais cotistas, a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e os **CONSULTORES**, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou (c) dano ou prejuízo aos cotistas do **FUNDO** resultante dos eventos mencionados acima.

- (iii) **Riscos institucionais.** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e seus resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, (a) taxas de juros; controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) instabilidade social e política; (h) alterações regulatórias; e/ou (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.
- (iv) **Riscos de crédito.** Os cotistas do **FUNDO** farão jus ao recebimento de resultados que lhe serão pagos em decorrência, primordialmente, do investimento nos Ativos-Alvo. Nesse caso, o **FUNDO** estará exposto à

capacidade de os adquirentes e locatários dos Empreendimentos Imobiliários cumprirem suas obrigações financeiras, sendo que qualquer inadimplemento, por tais devedores, impactará negativamente o **FUNDO**. Eventuais garantias outorgadas por adquirentes podem não ser suficientes para pagamento dos valores devidos pela aquisição dos Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, os emissores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO** podem não cumprir suas obrigações de pagar os valores devidos ao **FUNDO**. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, bem como alterações em condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a respectiva capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez desses emissores. Nessas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas. Ainda, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, comprometendo, também, a respectiva liquidez.

- (v) **Riscos relacionados à liquidez das cotas.** O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares das cotas do **FUNDO** ter dificuldade em realizar a sua negociação no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, os investidores deverão estar conscientes de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender as cotas adquiridas no momento que desejar.

- (vi) **Risco de liquidez da carteira do FUNDO.** Os ativos integrantes da carteira do **FUNDO** poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- (vii) **Risco de mercado das cotas.** É possível que haja oscilação do valor de mercado das cotas emitidas pelo **FUNDO** para negociação no mercado secundário no curto prazo, o que poderá acarretar perdas do capital aplicado para o cotista que pretenda negociar suas cotas no mercado secundário no curto prazo.
- (viii) **Riscos de mercado relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Liquidez que venham a integrar da carteira do **FUNDO**, que pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, as cotações de mercado e os critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa das cotas do **FUNDO** pelo fato de o **FUNDO** poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, sofrendo alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Liquidez que componham a carteira do **FUNDO**, o patrimônio líquido do **FUNDO** pode ser afetado negativamente. Desse modo, a **ADMINISTRADORA** pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e os Ativos Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.
- (ix) **Risco decorrente de dissolução ou liquidação do FUNDO.** No caso de dissolução ou liquidação **FUNDO**, o patrimônio deste será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, observada a ordem de alocação de recursos definida neste Regulamento, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos integrantes da carteira do **FUNDO** serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido

com os demais cotistas; (b) a alienação de tais ativos por um cotista a terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais ativos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com flutuações de preços, cotações de mercado e critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

- (x) **Risco relativo à não substituição da ADMINISTRADORA ou da GESTORA.** Em caso de liquidação, falência ou aplicação de regimes similares à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA** durante a vigência do **FUNDO**, bem como na hipótese da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** ser descredenciada, destituída ou renunciar às suas funções, deverá ocorrer a sua substituição de acordo com os prazos e procedimentos previstos no presente Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.
- (xi) **Riscos tributários.** A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com as referidas Leis, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos, são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto acima, de acordo com o artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. De acordo com o parágrafo

único do referido artigo, tal benefício fiscal (a) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou, ainda, cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do **FUNDO** não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (a) o cotista pessoa física que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou, ainda, cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e/ou (b) o **FUNDO**, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas.

Os rendimentos e os ganhos líquidos auferidos por fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao **FUNDO** permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do **FUNDO**. Assim, o risco tributário ao se investir no **FUNDO**, engloba, ainda, o risco de perdas decorrentes (a) da criação de novos tributos; (b) da modificação ou extinção de benefício fiscal aplicável; (c) da alteração das alíquotas e base de cálculo dos tributos incidentes; ou (d) da interpretação diversa das regras de tributação atualmente vigentes sobre a incidência de quaisquer tributos ou aplicação de isenções, sujeitando o **FUNDO** e os seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- (xii) **Risco regulatório.** A legislação e a regulamentação aplicáveis ao **FUNDO**, aos seus cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil,

estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e/ou de órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa a rentabilidade do **FUNDO** e as condições para distribuição de rendimentos e resgate das cotas. Ademais, a aplicação da legislação e regulamentação existentes e a interpretação de novas leis e normativos também poderão impactar os resultados do **FUNDO**.

- (xiii) **Risco jurídico.** A estrutura financeira, econômica e jurídica do **FUNDO** apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação e na regulamentação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de jurisprudência e precedentes relativos a operações similares, poderá haver perdas por parte dos cotistas do **FUNDO** em razão do dispêndio de tempo e de recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xiv) **Risco de decisões judiciais e/ou administrativas desfavoráveis.** O **FUNDO** poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o **FUNDO** (a) venha a obter resultados favoráveis; (b) que eventuais processos judiciais e/ou administrativos propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes; e/ou (c) que o **FUNDO** tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que os cotistas sejam chamados para deliberar sobre a realização de aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas cotas. Ainda, a despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar **FUNDO** e afetar as suas cotas.
- (xv) **Risco da morosidade da justiça brasileira.** O **FUNDO** poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos integrantes da sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável, o que poderá impactar negativamente no patrimônio do **FUNDO**, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

- (xvi) **Riscos de governança.** Nos termos do artigo 24, §1º, da Instrução CVM 472, não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**: (a) a **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**; (b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**; (c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; (e) os cotistas, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO** ou cujos interesses sejam conflitantes com o do **FUNDO**, exceto se (1) forem os únicos cotistas do **FUNDO**; (2) quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (3) quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o artigo 8º, §6º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, nos termos do artigo 12, §2º, da Instrução CVM 472. Dessa forma, tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas (a) a (e) acima, caso estas venham a realizar investimentos no **FUNDO**.

Adicionalmente, determinadas matérias que venham a ser objeto de assembleia geral de cotistas somente serão aprovadas quando por maioria qualificada dos cotistas do **FUNDO**. Dessa forma, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação, o que poderá impactar nas atividades do **FUNDO** e na rentabilidade das cotas.

- (xvii) **Riscos operacionais.** Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez serão administrados pela **ADMINISTRADORA** e geridos pela **GESTORA**, portanto, os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração e gestão adequadas, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer

dos **CONSULTORES** e dos demais prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, poderá implicar em falhas nos procedimentos relacionados às atividades do **FUNDO**. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos seus cotistas.

- (xviii) **Risco de concentração da carteira do FUNDO**. Nos termos da política de investimento descrita no presente Regulamento, o **FUNDO** destinará os recursos captados na distribuição de suas cotas para aquisição, preponderantemente, dos Ativos-Alvo. As SPE investidas pelo **FUNDO** por meio da aquisição dos Ativos-Alvo investirão nos Empreendimentos Imobiliários.

Tal situação gera uma concentração da carteira do **FUNDO**, com exposição aos riscos que venham a afetar as SPE, os Empreendimentos Imobiliários e seus segmentos. Assim, quaisquer fatores que venham a afetar diretamente as SPE, os Empreendimentos Imobiliários ou o setor de em que estão inseridos, poderão afetar a rentabilidade do **FUNDO**.

- (xix) **Riscos relativos à concentração e pulverização**. Conforme disposto no presente 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 ser titular parcela substancial das cotas do **FUNDO** e deter posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição de eventuais cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de: (a) que deliberações sejam tomadas, em assembleia gerais do **FUNDO**, pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do **FUNDO** e/ou de seus cotistas.

- (xx) **Risco de potencial Conflito de Interesse**. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses, em especial (a) a aquisição, pelo **FUNDO**, de quotas representativas do capital social das SPE, as quais contratarão a **KSM** para desenvolver, direta ou indiretamente, os Empreendimentos Imobiliários; e a contratação, pelo **FUNDO**, da **KSM** e da **WORKING CAPITAL** como **CONSULTORES**, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM

472. Desde que aprovados na assembleia geral de cotistas, tais atos, ainda que caracterizem Conflito de Interesses, poderão ser implementados pelo **FUNDO**.

- (xxi) **Risco de não aprovação de Conflito de Interesses**. Caso os atos que caracterizem Conflito de Interesses descritos no item (xx) acima não sejam aprovados na assembleia geral de cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em comum acordo com a **GESTORA**, poderá convocar uma nova assembleia geral de cotistas para deliberar, alternativamente, sobre a alteração do presente Regulamento ou a liquidação do **FUNDO**. Se aprovada a liquidação do **FUNDO**, os cotistas receberão de volta os valores até então integralizados, acrescidos dos eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** e deduzidos dos tributos incidentes e dos encargos do **FUNDO**, se houver. Nessa hipótese, os cotistas poderão encontrar dificuldades para reaplicar os recursos recebidos com a mesma rentabilidade proporcionada pelo **FUNDO**.
- (xxii) **Risco decorrente de alterações do Regulamento**. O presente Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atender a exigências legais ou regulamentares ou exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, conforme o caso, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos demais prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; ou (iv) por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do **FUNDO** e acarretar perdas patrimoniais aos seus cotistas.
- (xxiii) **Risco de diluição**. Na hipótese de realização de novas emissões de cotas pelo **FUNDO**, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do **FUNDO** diluída e verem sua influência nas decisões políticas do **FUNDO** reduzida, caso não tenham condições ou decidam por não exercer

seu direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas pelo **FUNDO**.

- (xxiv) **Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários.** O **FUNDO** poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis, assim como participações em sociedades investidas e fundos de investimento. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Podem existir, também, questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários, bem como haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados quando da aquisição dos Ativos Imobiliários, 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 dos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**, sendo que a ocorrência de qualquer dessas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo **FUNDO** e, conseqüentemente, os rendimentos dos seus cotistas e o valor das suas cotas.
- (xxv) **Risco de prazo.** Considerando que a aquisição de cotas do **FUNDO** é um investimento de longo prazo, pode ocorrer alguma oscilação do valor das cotas, havendo a possibilidade de ocasionar perdas do capital aplicado pelos cotistas ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.
- (xxvi) **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.** O investimento nas cotas do **FUNDO** é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade dos cotistas dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários e pelos Ativos de Liquidez. Os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo **FUNDO** com a receita advinda dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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.

(xxvii) **Riscos imobiliários.** Os Empreendimentos Imobiliários investidos indiretamente pelo **FUNDO**, bem como os demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, poderão sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando a, (a) fatores macroeconômicos; (b) mudança de zoneamento ou outras regras que impactem diretamente o local dos Empreendimentos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços de aluguel e de venda) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Empreendimentos Imobiliários ou dos demais imóveis, limitando sua valorização para aluguel e venda; (c) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde os Empreendimentos Imobiliários ou os demais imóveis se encontram, piorando a área de influência para seu uso; (d) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Empreendimentos Imobiliários ou aos demais imóveis; (e) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (f) a expropriação (desapropriação) dos Empreendimentos Imobiliários ou dos demais imóveis; e (g) atraso e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários ou dos demais imóveis, bem como aumento dos custos de construção.

(xxviii) **Risco de regularidade dos Empreendimentos Imobiliários e dos demais imóveis.** Os espaços integrantes dos Empreendimentos Imobiliários, bem como os demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Desse modo, a demora na obtenção da regularização dos Empreendimentos Imobiliários ou dos demais imóveis poderá impossibilitar a respectiva locação e venda e, portanto, provocar prejuízos ao **FUNDO** e aos seus cotistas.

(xxix) **Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário.** 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 dos Empreendimentos Imobiliários, bem como dos demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, 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 no aumento de custos dos Empreendimentos Imobiliários, afetando adversamente as atividades do **FUNDO** e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição das áreas onde serão construídos os Empreendimentos Imobiliários, bem como os demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, e antes do respectivo desenvolvimento, 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, afetando a rentabilidade dos cotistas.

(xxx) **Risco de aumento de custos, atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários.** Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão dos Empreendimentos Imobiliários poderá gerar uma redução no valor patrimonial das cotas e/ou na rentabilidade esperada do **FUNDO**, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, a velocidade de vendas e/ou o preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários.

Adicionalmente, as SPE e o **FUNDO** poderão sofrer impactos advindos de eventual aumento dos custos da construção dos Empreendimentos Imobiliários, acarretando, inclusive a redução do seu patrimônio e a necessidade de aportes adicionais pelos cotistas.

(xxxii) **Risco de sinistro**. Não há garantia de que os Empreendimentos Imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangência da cobertura de eventuais seguros contratados. 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, as SPE e/ou o **FUNDO** poderão 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 a eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Empreendimentos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas às SPE e ao **FUNDO**.

Ainda, as SPE e o **FUNDO** poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira das SPE e do **FUNDO** e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(xxxiii) **Risco de desapropriação**. Em razão de o **FUNDO** investir, direta ou indiretamente, em bens imóveis, há possibilidade de que ocorra a respectiva desapropriação, por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. 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 haja a referida desapropriação, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das SPE e do **FUNDO**, suas situações financeiras e seus resultados. Outras restrições também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o seu tombamento ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá diminuir o valor de aluguel ou venda dos Empreendimentos Imobiliários.

- (xxxiii) **Risco do incorporador e do construtor.** O incorporador e o construtor dos Empreendimentos Imobiliários podem vir a ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos Empreendimentos Imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos, o que pode acarretar uma diminuição nos resultados das SPE e do **FUNDO**.
- (xxxiv) **Risco de vacância.** A rentabilidade do **FUNDO** poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos Empreendimentos Imobiliários, pelo período que perdurar a vacância. O insucesso na prospecção de locatários e adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários poderá impactar negativamente o **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação e venda dos Empreendimentos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do **FUNDO**.
- (xxxv) **Risco de despesas extraordinárias.** As SPE e o **FUNDO** poderão sofrer impactos relativos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como obras e reformas, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento e manutenção dos Empreendimentos Imobiliários. O pagamento de tais despesas poderá ocasionar efeitos adversos em suas condições financeiras e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.
- (xxxvi) **Risco de desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários.** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico da região onde estarão localizados os Empreendimentos Imobiliários. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com

impacto direto sobre o valor dos Empreendimentos Imobiliários, e, consequentemente, na rentabilidade do **FUNDO**.

(xxxvii) **Riscos relacionados à venda e à locação dos Empreendimentos**

Imobiliários. O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que as SPE e/ou o **FUNDO** realizem a venda ou a locação dos Empreendimentos Imobiliários conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das SPE e do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

(xxxviii) **Risco de flutuações no valor dos Empreendimentos Imobiliários**. O

valor dos Empreendimentos Imobiliários pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Empreendimentos Imobiliários, os ganhos das SPE e do **FUNDO** decorrentes da alienação ou locação dos Empreendimentos Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser comprometido, impactando no retorno dos valores investidos pelo **FUNDO**.

(xxxix) **Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força**

maior. Eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Empreendimentos Imobiliários ou aos demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, poderão impactar na rentabilidade do **FUNDO**. Portanto, os resultados do **FUNDO** estão sujeitos à ocorrência situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao **FUNDO** e aos seus cotistas.

(xl) **Risco de contingências ambientais**. Eventuais contingências ambientais

nos Empreendimentos Imobiliários ou nos demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente), o que é capaz afetar os resultados do **FUNDO**. Problemas ambientais podem ocorrer nas proximidades dos

Empreendimentos Imobiliários ou dos demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, como, por exemplo, vendáveis, inundações, ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica dos Empreendimentos imobiliários ou dos demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários.

- (xli) **Risco de alteração nas leis e regulamentos ambientais.** Os Empreendimentos Imobiliários, bem como os demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários, estão sujeitos à legislação e à regulamentação ambiental aplicável. Tais leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-los, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de leis, regulamentos, licenças e autorizações, as SPE, o **FUNDO** e, eventualmente, locatários, poderão sofrer impactos advindos de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou sanções criminais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários ou aos demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários. Ainda, as agências governamentais ou outras autoridades podem editar regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode acarretar o dispêndio de recursos adicionais na adequação ambiental dos Empreendimentos Imobiliários ou dos demais imóveis que não se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando efeitos adversos em seus negócios, o que poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar os aluguéis dos imóveis. Nessas hipóteses, as atividades e os resultados do **FUNDO** poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.
- (xlii) **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação.** Os contratos de locação dos Empreendimentos Imobiliário ou dos demais imóveis que não

se encaixem no conceito de Empreendimentos Imobiliários poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos do **FUNDO**.

- (xlili) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da locação e da venda dos espaços integrantes dos Empreendimentos Imobiliários.
- (xliv) **Risco relativo aos rendimentos objetivados pelo FUNDO para as Cotas Seniores e Cotas Subordinadas.** As Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas estão sujeitas a riscos relacionados aos parâmetros utilizados pelo **FUNDO** para cálculo dos rendimentos dos cotistas, dado que (a) não existe garantia de que tais remunerações serão alcançadas; e (b) a remuneração dos respectivos cotistas depende, principalmente, dos ganhos de capital advindos da negociação dos Ativos-Alvo e, indiretamente, da venda e locação dos Empreendimentos Imobiliários, da adimplência dos respectivos adquirentes e locatários, entre outros fatores de riscos relacionados, bem como da disponibilidade financeira do **FUNDO**, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos cotistas, observada a preferência no recebimento de tais recursos nos termos deste Regulamento.
- (xlv) **Risco decorrentes da subordinação.** Tendo em vista a preferência das Cotas Seniores no recebimento de rendimentos do **FUNDO**, bem como na amortização e no resgate, em caso de liquidação do **FUNDO**, em relação às Cotas Subordinadas, o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das Cotas Subordinadas está sujeito ao recebimento, pelo **FUNDO**, de recursos suficientes para pagamento dos rendimentos e amortização das Cotas Seniores.

- (xlvi) **Risco de aporte de recursos adicionais pelos cotistas.** Durante a vigência do **FUNDO**, existe o risco de o **FUNDO** vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos cotistas acerca do aporte de capital adicional, de forma que o **FUNDO** satisfaça suas obrigações. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o **FUNDO** passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.
- (xlvii) **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, poderá haver necessidade de novos aportes pelos demais cotistas. Nessa hipótese, existe o risco de o **FUNDO** não conseguir realizar as aplicações pretendidas ou não ter o retorno esperado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o **FUNDO** pelas perdas causadas pela inadimplência e ter os seus direitos políticos suspensos.
- (xlviii) **Riscos relacionados à não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, dos **CONSULTORES**, de qualquer instituição pertencente aos respectivos conglomerados ou de quaisquer terceiros, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os seus cotistas também poderão estar sujeitos. Nesse sentido, no caso de perdas ou prejuízo nas aplicações do **FUNDO**, os cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.
- (xlix) **Demais riscos:** O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos investidos pelo **FUNDO**, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados neste Anexo I.

