ID
SERVIÇOS
FINANCEIROS
CTVM

REGULAMENTO DO
AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 27.773.327/0001-52

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Distribuição de Produtos de Investimento

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Escrituração

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Custódia

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Controladoria de Ativo e Passivo

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

"Anexo da Classe":	São os Anexos da respectiva Classe Única deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, se houver e conforme aplicável;
"Administradora":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
"Assembleia de Cotistas":	Assembleia de Cotistas do Fundo;
"Ativos":	São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários, as cotas de classes de fundos investidos e os Ativos Líquidos;
"Ativos Imobiliários":	Significam: (i) os imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, aí incluído o Empreendimento, abaixo definido, ou, ainda, de direitos reais a ele relativos; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos

creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas;

"Ativos Líquidos": Significam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas;

"Auditoria Independente": Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;

"Boletim de Subscrição": O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe;

"B3 – CETIP": A B3 – Segmento CETIP UTVM;

"Carteira": A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;

"CDI": Certificado de Depósitos Interbancário;

"Chamada(s) de Capital": É o mecanismo por meio do qual a Administradora, mediante orientação da Gestora, notificará os investidores para que eles integralizem as cotas de acordo com os respectivos boletins de subscrição e compromissos de investimento;

"Código ANBIMA": O Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, incluindo, quando aplicável, as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros;

"Consultor Especializado": **QUAND NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.113.544/0001-71, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Monteiro Lobato, nº 4.550, Sala 3, Cidade Jardim Cumbica, CEP 07.180-00;

"Cotas": São todas as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido da Classe;

"Cotista(s)":	Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM;
"Custodiante":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou dias em que não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional na Cidade de São Paulo/SP;
"Empreendimento":	Tem o significado disposto no parágrafo único do Artigo 24 do Anexo da Classe;
"Escriturador":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"Fatores de Risco":	Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;
"Fundo":	É o **AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;
"Gestora":	É a **EMET CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.267.076/0001-68, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 111, Conjunto Escritório 02-109, CEP 04.552-060, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 23.438, de 29 de maio de 2025;
"Imóveis":	Empreendimentos imobiliários prontos, de uso logístico, localizados próximos de grandes centros urbanos e/ou localizações estratégicas próximas as principais rodovias do Brasil e avenidas que interligam grandes centros urbanos, fundamentalmente voltados para uso institucional ou comercial;

"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;
"Patrimônio Líquido":	Soma algébrica de disponível da Classe com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
"Plano de Liquidação":	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
"Prazo de Duração":	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente regulamento do Fundo e seus Anexos, conforme aplicável;
"Rentabilidade Alvo":	Significa a rentabilidade que a Classe buscará atingir, equivalente ao IPCA acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, já deduzidas todas as despesas e encargos da Classe;
"Resolução CVM 30":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM nº 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Resolução CVM nº 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
"Taxa de Administração":	Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo; e
"Taxa de Gestão"	Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo.

REGULAMENTO DO AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 27.773.327/0001-52

O **AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** é uma comunhão de recursos constituída sob a forma de condomínio de natureza especial, regida pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pela Lei Federal nº 10.406, de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a parte geral da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus Anexos, se houver, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice-versa. Adicionalmente: **(i)** as referências a "Fundo" ou a "Fundo de Investimento" alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a "Classe" e a "Classe de cotas" alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a "Regulamento" e a "Regulamento do Fundo" alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO-ALVO

Artigo 01. O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, bem como as disposições da CVM acerca do tema, é considerado como um Fundo de Classe Única.

Artigo 02. As características específicas da Classe Única, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

Parágrafo Único Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de fatores de riscos, bem como os demais documentos do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Regulamento e seu Anexo, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

Artigo 04. O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **EMET CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** acima qualificada.

CAPÍTULO IV. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 06. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 07. As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os Artigos 82, 83, 104 e 106, bem como no Capítulo VI do Anexo Normativo III.

Artigo 08. Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

(a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou, indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
ii. custódia de ativos financeiros;

(b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:

i. Distribuição primária de cotas;
ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da

classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

iv. Formador de mercado para as cotas;

(c) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;

(d) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

(e) Abrir e movimentar contas bancárias;

(f) Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

(g) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

(h) Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e as condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(j) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

i. não integram o ativo da Administradora;

ii. não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;

iii. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

v. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(k) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(i)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; e **(ii)** os relatórios dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais

ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;

(l) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(m) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

(n) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

(o) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

i. O registro de Cotistas e de transferências de Cotas;
ii. O livro de atas das Assembleias de Cotistas e de atas das reuniões do comitê de investimentos, se houver;
iii. O livro ou lista de presença de Cotistas;
iv. Os pareceres do auditor independente; e
v. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;

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

(q) Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

(r) Manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e de suas Classes de Cotas, conforme aplicável;

(s) Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

(t) Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(u) Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, conforme aplicável, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e

respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

(v) Empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;

(w) Divulgar todas as informações previstas no Artigo 36 do Anexo Normativo III;

(x) Disponibilizar todos os documentos previstos no Artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;

(y) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do Anexo;

(z) Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;

(aa) Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA; e

(bb) Enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do Fundo e da Classe, conforme o caso, à base de dados da ANBIMA

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável prevista no item "a", a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item "a".

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 4º A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º A administradora deverá dar prévio conhecimento à Gestora sobre

qualquer alteração no presente Regulamento e no Anexo, conforme o caso.

Parágrafo 6º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

i. Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
ii. Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
iii. Escrituração de Cotas; e
iv. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de a Administradora ser o único Prestador de Serviços Essenciais.

Parágrafo 7º Caso a Administradora venha a ser a única Prestadora de Serviços Essenciais do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 8º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
iv. A contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e
v. A aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 9º Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado.

Artigo 09. A Administradora certificará que os contratos de custódia contenham cláusula que: **(i)** estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; **(ii)** vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe; e **(iii)** estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 10. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis e, ainda, as competências atribuídas ao Consultor Especializado por este Regulamento, conforme aplicável.

Artigo 11. As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os Artigos 84 à 94, 105 e 106, conforme aplicável, bem como nos Capítulo VI do Anexo Normativo III, conforme aplicável.

Parágrafo 1º. Inobstante o disposto acima**, i**ncluem-se entre as obrigações da Gestora:

(a) Enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do Fundo e da Classe, conforme o caso, à base de dados da ANBIMA;

(b) Fornecer, sempre que necessário para atender às solicitações da ANBIMA, os dados, posições da Carteira da(s) Classe(s), informações, análises e estudos que fundamentaram a compra e/ou a venda de qualquer ativo que tenha integrado ou que integre a Carteira da(s) Classe(s), colaborando no esclarecimento de quaisquer dúvidas que possam surgir com relação a tais operações, observadas as atribuições e responsabilidades da Administradora, nos termos da regulamentação e aplicável e deste Regulamento; e

(c) Realizar, sempre que aplicável, a classificação ANBIMA da(s) Classe(s) de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira, em conformidade com as normas e critérios estabelecidos pela ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA.

Parágrafo 2º. Sem prejuízo do quanto disposto no parágrafo acima, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários detidos pela Classe compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens da Classe.

Parágrafo 3º. Nos termos deste Regulamento e do Anexo, a Gestora poderá

representar o Fundo e/ou a Classe, conforme o caso, nas assembleias gerais de emissores de Ativos. A Gestora deverá dar conhecimento a respeito das deliberações e disponibilizar à Administradora uma cópia da ata correspondente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da sua disponibilização à Gestora pelo emissor**.**

Artigo 12. Em acréscimo às vedações previstas no Artigo 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, é vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe de Cotas:

(a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) Aplicar no exterior recursos captados no País;

(c) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

I. a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado;

II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;

III. a Classe de Cotas e o Representante dos Cotistas; e

IV. a Classe de cotas e o empreendedor.

(d) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe de Cotas;

(e) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(f) 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; e

(g) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso "e" não impede a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Parágrafo 2º A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por

meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º A Gestora poderá, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, para garantir obrigações por ela assumidas.

Artigo 13. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável, responsabilizando-se cada prestador de serviços, de maneira individual, por quaisquer prejuízos ou perdas decorrentes do descumprimento, quer por seus representantes, empregados, administradores ou prepostos, de suas respectivas obrigações assumidas neste Regulamento, ou ainda de suas obrigações decorrentes de normas legais, desde que tal descumprimento seja decorrente de comprovado dolo ou má-fé, nos termos do art. 1.368-E do Código Civil, devendo cada qual, individualmente, arcar com as perdas decorrentes de multas, juros ou outras penalidades impostas por disposição legal ou decisão expedida por autoridade judicial ou administrativa competente.

Parágrafo Único. Nos termos do disposto acima, a responsabilidade de cada prestador de serviço será aferida e apurada em processo judicial ou administrativo.

Artigo 14. Adicionalmente ao disposto no Artigo 13 acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há, assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Consultor Especializado sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 15. O Fundo pagará à Administradora e à Gestora, conforme definido no Anexo, respectivamente, uma Taxa de Administração e uma Taxa de Gestão, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo e dos respectivos Suplementos, caso aplicável.

Parágrafo 1º Pela prestação de serviços de escrituração e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo.

Parágrafo 2º A remuneração devida ao Consultor Especializado encontra-se descrita no Anexo da Classe.

Parágrafo 3º A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 4º A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem encargos do Fundo, tais como publicações de editais de convocação de Assembleia de Cotistas e despesas relacionadas à contratação de serviços especializados, sem limitação, de auditores independentes e/ou assessores legais do Fundo, conforme rol de encargos previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento, ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo.

Artigo 16. A Administradora e/ou a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão dispostas no Anexo.

Artigo 17. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do Artigo 117 da Resolução CVM nº 175, o valor das correspondentes parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

Artigo 18. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração, performance, Taxa de Gestão, ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Artigo 19. A taxa máxima de distribuição poderá estar expressa no Anexo deste Regulamento, em percentual anual do Patrimônio Líquido, sendo utilizado como base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

CAPÍTULO VI. REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 20. A Administradora e/ou a Gestora, mediante aviso divulgado no periódico utilizado para a divulgação de informações do Fundo ou por meio de comunicação endereçada aos Cotistas, podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre a sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a Cotistas que detenham Cotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

Artigo 21. Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser: **(a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

Parágrafo 1º No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 22. A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Artigo 23. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do Artigo 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

Artigo 24. A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos da Classe ("Custodiante").

CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 25. O Fundo tem como objetivo proporcionar a valorização e a rentabilidade das Cotas de sua Classe por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de Ativos Imobiliários, nos termos descritos no Anexo, conforme o caso, bem como outros títulos e valores mobiliários, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no Anexo, neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis à Classe.

Artigo 26. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia desta, do Fundo ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Artigo 27. **Não há garantia de que o Fundo gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário que tenham isenções ou benefícios específicos de regulamentação, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.**

CAPÍTULO IX EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 28. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as demais disposições da CVM acerca do assunto.

Artigo 29. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito aberta em seu nome junto ao Custodiante, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas poderão ser distribuídas pela Administradora.

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo e/ou no documento de emissão, exceto se de maneira disposta for assim prevista no Anexo da Classe.

Artigo 30. As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá **(a)** preencher todos os critérios previstos neste Regulamento e no Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e **(b)** atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento e no Anexo por meio da celebração do Termo de Adesão.

Parágrafo 1º As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados, observadas as disposições constantes deste Regulamento e do Anexo. As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3.

Parágrafo 2º As Cotas poderão, ainda, serem negociadas e transferidas privadamente, desde que observadas as condições descritas no Anexo, neste Regulamento e na legislação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital ou com abono da Administradora), sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à Administradora, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao Escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das Cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela Administradora.

Parágrafo 3º A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM nº 175 e demais regulamentações específicas.

Parágrafo 4º Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional, assim como deverão aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

Artigo 31. Ao subscrever Cotas da Classe, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as Chamadas de Capital, conforme o caso, observados os termos deste Regulamento e do Anexo.

Artigo 32. No caso de celebração de compromisso de investimento para integralização mediante Chamada de Capital, conforme previsto na respectiva emissão, na medida em que a Gestora: (i) identifique oportunidades de investimento nos Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento pela Classe de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, a Administradora realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização de Cotas nos termos deste Regulamento, do Anexo e dos respectivos compromissos de investimento. Mediante notificação para Chamada de Capital, os Cotistas deverão pagar o montante solicitado na notificação de Chamada Capital em até 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da referida notificação. Este procedimento deverá ser repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas emitidas e subscritas da Classe sejam totalmente integralizadas.

Artigo 33. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os compromissos de investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Regulamento, no Anexo e com os respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos causados ao Fundo e/ou à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações. Em caso de inadimplemento do Cotista ao compromisso de investimento referente a Chamadas de Capital para integralização de Cotas, a Administradora deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 5 (cinco) Dias Úteis, regularize sua Chamada de Capital. Caso o Cotista não regularize a Chamada de Capital no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação referida, a Administradora tomará quaisquer das seguintes providências contra o Cotista inadimplente:

I. poderá iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos **(a)** de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, **(b)** da variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento até a data de quitação, e **(c)** dos custos de tal cobrança,

inclusive honorários advocatícios;

II. poderá suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e patrimoniais, conforme descrito neste Regulamento e no Anexo estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: **(a)** a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; e **(b)** a data de liquidação da Classe. Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento e no Anexo; e

III. deduzir de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo (sem considerar qualquer período de cura aplicável). Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este inciso (iii), serão entregues ao Cotista inadimplente.

Parágrafo Único Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Artigo 34. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos, se admitida, deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 3º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento, no Anexo ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM

nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 4º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 5º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

Artigo 35. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente da Classe, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no parágrafo abaixo e no Anexo.

Parágrafo 2º Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

Artigo 36. Na hipótese de o dia da efetivação do resgate final ou de amortização de Cotas coincidir com feriado nacional, bancário ou ainda feriados estaduais, municipais e bancários na sede da Administradora e/ou do Custodiante, os valores correspondentes serão pagos ao(s) Cotista(s) no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota na data do efetivo pagamento.

CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas:

(a) Tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
(b) Deliberar sobre a substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
(c) Alteração das características das Cotas;
(d) Deliberar sobre a emissão de novas Cotas acima do montante do capital autorizado, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo da

possibilidade prevista no Anexo;

(e) Deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;

(f) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;

(g) Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(h) Deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(i) Deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(j) Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III;

(k) Deliberar sobre a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e

(l) Deliberar sobre a substituição ou destituição do Consultor Especializado, com ou sem Justa Causa, conforme termos assim contidos no Anexo da Classe.

Parágrafo Único A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 38. Caso o Fundo possua ou venha a possuir Classes de Cotas e os Cotistas de determinada Classe deliberem pela substituição de Prestador de Serviços Essenciais, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 39. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não

contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 40. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores, na rede mundial de computadores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

(a) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
(b) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante dos Cotistas.

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 4º O percentual previsto no parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

(a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
(b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;
(c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e
(d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a

convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo 6º Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:

i. em sua página na rede mundial de computadores;

ii. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

iii. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no Artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º Sempre que a assembleia for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações tratadas neste artigo incluem: **(i)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e **(ii)** as informações exigidas no item 12.1. do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 9º Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do Artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido Artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 10º A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 11º A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

Artigo 41. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota um voto, observado o disposto abaixo.

Parágrafo 1º Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas aos itens "b", "e", "f" "h"" "j" e "k" do Artigo 37.

Parágrafo 2º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, 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.

Parágrafo 3º Além das hipóteses previstas no § 1º do Artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 4º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 5º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

(a) O prestador de serviço, essencial ou não;
(b) Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
(c) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
(d) O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse, se houver, no que se refere à matéria em votação; e
(e) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 7º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

(a) Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos

incisos “a” a “e” do parágrafo 6º acima; ou

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

Parágrafo 8º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 42. A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

Parágrafo Único Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizada em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM. Na ausência de resposta à consulta formal, no prazo ali estipulado, será considerado como uma abstenção por parte do respectivo Cotista e não entrará na base de cálculo do quórum.

Artigo 43. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 44. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

(a) Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

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

(c) Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Único As alterações nos itens "a" e "b" acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item "c" devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

CAPÍTULO XII. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 45. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora e da Gestora. Os demais procedimentos quanto à liquidação da Classe, Eventos de Avaliação e Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos no Anexo da Classe.

CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 46. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

(a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
(b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175 e seus Anexos Normativos;
(c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
(d) Honorários e despesas do auditor independente;
(e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;
(f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
(g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
(h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
(i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos da Classe;
(j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas;
(k) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;
(l) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da

Carteira;

(m) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;

(n) No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

(o) *Royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(p) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou Taxa de Gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM nº 175;

(q) Taxa máxima de distribuição;

(r) Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(s) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas;

(t) Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;

(u) Despesas com conselhos consultivos e comitês tão somente quando constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por Prestador de Serviços Essencial;

(v) Taxa de performance;

(w) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(x) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III;

(y) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(z) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(aa) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo Normativo III;

(bb) Taxa máxima de custódia; e

(cc) A remuneração devida ao consultor especializado, se houver.

Artigo 47. Quaisquer despesas não previstas no artigo acima como encargos do Fundo devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO XIV. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 48. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre no dia 31 de dezembro de cada ano, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Parágrafo Único. O Patrimônio Líquido da Classe é formado pelos Ativos da respectiva Carteira e será calculado diariamente pela Administradora, em observância as normas e procedimentos contábeis previstos neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

Artigo 49. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

Artigo 50. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM, incluindo a Instrução da CVM nº 489/2011 e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XV. INFORMAÇOES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 51. A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

Parágrafo 1º As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 52. Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 53. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o

arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Único O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

CAPÍTULO XVI. FATO RELEVANTE

Artigo 54. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as seguintes hipóteses trazidas expressamente na Resolução CVM nº 175:

(a) Alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
(b) Contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
(c) Contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
(d) Mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de Cotas, se houver;
(e) Alteração de Prestador de Serviço Essencial;
(f) Fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de cotas;
(g) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
(h) Cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e
(i) Emissão de Cotas de Classe fechada.

Parágrafo 2º Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

(a) Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada, conforme aplicável;
(b) Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
(c) Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

CAPÍTULO XVII. FATORES DE RISCO

Artigo 55. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que

normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

A política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos fundos investidos, se for o caso, a preços depreciados, ouvido o Consultor Especializado, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do Fundo e/ou dos fundos investidos, se for o caso. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, ouvido o Consultor Especializado, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Insuficiência de Recursos no Momento da Liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste

Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

CAPÍTULO XVIII. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 56. Os Imóveis integrantes da Carteira da Classe objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 57. Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM nº 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

(a) demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;
(b) Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;
(c) Descrever os critérios utilizados para atribuição de Cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e
(d) Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 58. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

Parágrafo 1º A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

Parágrafo 2º Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

Parágrafo 3º Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 59. Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento.

Artigo 60. A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo e respectivos Suplementos, se houver, são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos ou dos Suplementos, se houver, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre os Anexos e os Suplementos, se houver, prevalecerá as disposições do Anexo.

Artigo 61. Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 62. Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, no Suplemento, se houver, e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO AIRPORT TOWN
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 27.773.327/0001-52

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO E OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 01. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, sendo esta Classe da categoria ANBIMA "Tijolo – Renda – Definida" e possuindo como objetivo a valorização de suas Cotas pela aplicação preponderante em Ativos Imobiliários.

Artigo 02. A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 03. Esta Classe Única é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM nº 175 e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no público-alvo será verificado, pelo distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe.

Parágrafo 2º Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 04. Esta Classe goza de Prazo de Duração indeterminado, apenas sendo liquidada, portanto, por força dos eventos de liquidação dispostos neste Anexo.

CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

Artigo 05. A Classe possui 2 (dois) prestadores de serviços essenciais, a saber: **(a)** a Administradora; e **(b)** a Gestora da Classe, devidamente identificadas nos artigos abaixo

Parágrafo Único Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe poderá contar com outros prestadores de serviços, conforme disposto na parte geral do Regulamento e neste Capítulo.

Artigo 06. A Classe é administrada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 07. A Classe é gerida pela **EMET CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada.

Artigo 08. Adicionalmente, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.

Artigo 09. A Classe contará, ainda, com os serviços prestados pela **QUAND NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, a qual prestará os serviços de consultoria especializada objetivando dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe.

Parágrafo 1º O Consultor Especializado será responsável por:

a) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos imobiliários da Classe, conforme sua política de investimentos definida neste Anexo; e

b) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas pela Classe, se houver, para fins de monitoramento.

Parágrafo 2º O Consultor Especializado poderá ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Anexo e do Regulamento, na qual também serão eleitos os seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Consultor Especializado do montante devido pela prestação de seus serviços ao longo do prazo de aviso prévio, que será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser concedidas, ao Consultor Especializado, em qualquer caso, as mais amplas chances e oportunidades de apresentar quaisquer explicações ou justificativas

aos cotistas da Classe que o Consultor Especializado julgar relevantes para que os Cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do Consultor Especializado.

Parágrafo 3º Para fins do disposto acima e nos demais trechos aplicáveis deste Anexo e do Regulamento, entende-se por "Justa Causa": **(a)** as hipóteses de atuação, pelo Consultor Especializado, com fraude ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Anexo, no Regulamento ou no contrato de consultoria, devidamente comprovada por sentença judicial ou arbitral definitiva; ou **(b)** a hipótese de prática, pelo Consultor Especializado, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado, através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado.

Parágrafo 4º Na hipótese de destituição do Consultor Especializado por Justa Causa, este terá direito à respectiva parcela da Taxa de Consultoria devida até a data de sua destituição, não sendo devida qualquer Taxa de Performance.

Parágrafo 5º Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, a Classe será obrigada a realizar o pagamento ao Consultor Especializado de quaisquer outros valores e/ou penalidades previstos no contrato de consultoria.

Artigo 10. A Administradora disponibiliza aos seus Cotistas a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).

Artigo 11. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 12. Adicionalmente ao disposto acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Anexo, na parte geral do Regulamento e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há, assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 13. A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados. Não estão incluídos no montante da Taxa de Administração as remunerações previstas abaixo e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo e da Classe, assim como outras remunerações que venham a ser aprovadas em Assembleia de Cotistas e estipuladas em contratos específicos, os quais serão debitados do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, de acordo com o disposto neste Anexo e na legislação vigente.

Parágrafo Único. A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Artigo 14. A Taxa de Gestão da Classe, a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Único A Taxa de Gestão deverá ser paga à Gestora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Artigo 15. Pela prestação dos serviços de consultoria especializada à Classe, o Consultor Especializado fará jus à remuneração correspondente a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) incidente sobre o valor bruto total efetivamente recebido pela Classe, a qualquer título, decorrente da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio, incluindo, mas não se limitando a, aluguéis, encargos locatícios, multas, penalidades e demais receitas correlatas (“Taxa de Consultoria”).

Parágrafo 1º A Taxa de Consultoria deverá ser paga ao Consultor Especializado mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada a cada Dia Útil, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Parágrafo 2º Adicionalmente, será devido ao Consultor Especializado os seguintes valores:

Comissão (x	Aluguel	Prazo Contrato

Mensal)	
0,75	12 meses
1,00	24 meses
1,50	36 meses
2,00	48 meses
2,50	60 meses ou mais

Parágrafo 3º Pelos serviços de elaboração dos contratos de locação, seus aditivos, acordos, rescisões e assemelhados, o Consultor Especializado receberá da Classe o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por documento retro qualificado assinado.

Parágrafo 4º Pelos serviços de gestão de obras e trabalhos de manutenção, reparos, benfeitorias, adaptações, reformas, renovação de documentação, laudos e licenças, e/ou assemelhados, o Consultor Especializado receberá da Classe o valor correspondente a 10% (dez por cento), de todos os trabalhos que gerenciar, incidentes sobre o valor total dos trabalhos, incluindo-se aí mão de obra, honorários, projetos e materiais.

Artigo 16. A Classe não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às emissões de Cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de Cotas pela Classe, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviços que venham a ser contratados para a realização das emissões de Cotas da Classe, incluindo o coordenador líder da respectiva oferta.

Artigo 17. A Taxa de Custódia da Classe, a ser paga ao Custodiante pelos serviços de custódia, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados ("Taxa de Custódia").

Parágrafo Único A Taxa de Custódia deverá ser paga ao Custodiante, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Artigo 18. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto da CVM nº 1/2023/CVM/SIN/SSE.

Artigo 19. A Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas

diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Artigo 20. Para fins do disposto nos Artigos 13, 14, 15 e 17 acima, fica estabelecido que na hipótese de extinção do IPCA, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, não sendo permitida, em qualquer hipótese, reajuste que implique na redução do valor da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Custódia.

Artigo 21. Ao Consultor Especializado, a título de participação nos resultados da Classe, e adicionalmente à Taxa de Consultoria e aos demais valores acima mencionados, será devido também uma taxa de performance correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas, já deduzidas todas as despesas da Classe, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, sendo que a Taxa de Performance será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pela Classe ao Consultor Especializado. O pagamento de Taxa de Performance pela Classe ao Consultor Especializado será realizado após o recebimento pelas Cotas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste Artigo ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º A Taxa de Performance é calculada sobre a valorização do valor patrimonial das Cotas e do valor das Cotas logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada ("Cota Base"), atualizado pelo Benchmark das Cotas diário, limitada à diferença entre o valor patrimonial das Cotas e a Cota Base ("linha d'água").

Parágrafo 2º Para calcular a Taxa de Performance devida ao Consultor Especializado, o valor patrimonial das Cotas será comparado com a Cota Base ("linha d'água"), atualizada pelo Benchmark das Cotas diário, até que ocorra a próxima cobrança.

Parágrafo 3º A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro.

Parágrafo 4º Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.

Parágrafo 5º Não será realizada a cobrança de Taxa de Performance da Classe quando o valor patrimonial das Cotas for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Ainda, a Taxa de Performance, ou qualquer outro tipo de remuneração de desempenho baseada na rentabilidade

da Classe, somente será paga quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Artigo 21. Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, a Classe pagará diretamente ao Escriturador a remuneração fixa mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados ("Taxa de Escrituração").

Parágrafo Único A Taxa de Escrituração deverá ser paga ao Escriturador, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente em que os serviços forem prestados, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Artigo 22. Caso seja necessária a contratação de banco liquidante, lhe será devido pela Classe e destinado ao prestador pela Administradora, um valor fixo equivalente a R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), o qual estará englobado na Taxa de Administração, se aplicável.

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 23. A Classe atuará no segmento de logística e comercial, podendo realizar investimento no(s) Ativo(s) Imobiliário(s) e tendo como objetivo fundamental a valorização das Cotas por meio do investimento no(s) Ativo(s) Imobiliário(s), auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação do(s) Ativo(s) Imobiliário(s). Adicionalmente, os recursos da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas no(s) Ativo(s) Imobiliário(s) serão aplicados nos Ativos Líquidos. Poderá ainda realizar operações de venda, compra, locação e desenvolvimento, construção, reforma, retrofit de imóveis, seja com ou sem dívida e ainda, venda e compra de cotas de outros fundos imobiliários.

Parágrafo Único A Classe tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários prontos ou a serem construídos, de uso logístico ou comercial, localizados próximos a grandes centros urbanos e/ou localizações estratégicas próximas as principais rodovias do Brasil e avenidas que interligam grandes centros urbanos, fundamentalmente voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Anexo, incluindo, mas não se limitando à fração ideal de 44,76% (quarenta e quatro inteiros e setenta e seis centésimos por cento), do imóvel com a seguinte descrição e localização: "*um terreno situado na Avenida Monteiro Lobato, Cumbica, cuja descrição inicia no ponto 1.D, localizado a 160,43m da esquina da Avenida Monteiro Lobato com a Rua João Veloso da*

Silva, no lado esquerdo da avenida, no sentido de quem de Cumbica vai ao Centro; deste ponto segue em curva à esquerda, por uma distância de 28,70m, até atingir o ponto 2.D, confrontando com a Avenida Monteiro Lobato; daí, deflete à direita e segue em reta por uma distância de 386,70m até encontrar o ponto 3.D, confrontando com a antiga avenida 9 do loteamento Cidade Jardim Cumbica (atualmente, imóvel objeto da matrícula nº49073 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta por uma distância de 68,02m, até atingir o ponto 4.D, confrontando com a antiga avenida 7 e seu balão de retorno, do loteamento Cidade Jardim Cumbica (atualmente, imóvel objeto da matrícula nº49740 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 246º09'29", por uma distância de 231,74m, até encontrar o ponto 5.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 291º09'29", por uma distância de 16,57m, até atingir o ponto 6.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 336º09'29", por uma distância de 131,42m, até atingir o ponto 7.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 6º38'55", por uma distância de 10,25m, até atingir o ponto 8.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336º09'29", por uma distância de 38,53m até atingir o ponto 9.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 66º09'29", por uma distância de 4,90m até atingir o ponto 10.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336º09'29", por uma distância de 18,12m até atingir o ponto 11.D, confrontando do ponto 4.D ao ponto 11.D com o imóvel denominado lote C (também objeto do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 66º14'26", por uma distância de 243,51m, até atingir o ponto 12.D, confrontando neste trecho com os imóveis denominados lote A e lote B (ambos também objetos do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336º05'16", por uma distância de 53,81m, até atingir o ponto 13.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimute 65º33'14", por uma distância de 46,14m, até atingir o ponto 14.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 336º20'22", por uma distância de 120,89m, até atingir o ponto 15.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimute 289º35'17", por uma distância de 16,69m, até atingir o ponto 1.D, início desta descrição, confrontando do ponto 12.D ao ponto 1.D com o imóvel denominado lote B (também objeto do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos), encerrando uma área de 65.652,78m²", sendo referido imóvel objeto da matrícula nº 64.365, do 1º (Primeiro) Cartório de Imóveis da Cidade de Guarulhos-SP, constituído de um condomínio fechado localizado na Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, na Avenida Monteiro Lobato, n° 4.550, Vila Monteiro Lobato, CEP 07.180-000 ("Empreendimento"), ou, ainda, de direitos reais a ele relativos, o qual encontra-se em processo de desdobro e individualização do referido título.

Artigo 24. Visando atingir o objetivo proposto, a Classe alocará seus recursos na aquisição de Ativos Imobiliários, observados os limites e as restrições previstas na legislação vigente, na Parte Geral do Regulamento e neste Anexo.

Artigo 25. A Administradora e a Gestora, em suas respectivas esferas de atribuições, terão plena liberdade no cumprimento da política de investimento desta Classe, estando autorizadas a praticar todas as operações aqui previstas, independentemente de prévia autorização dos Cotistas, exceto previsão expressa em contrário neste Anexo. Ainda, deverá ser observado que:

(a) As aquisições e alienações/venda dos Ativos Imobiliários para compor a carteira da Classe serão precedidas de recomendação do Consultor Especializado, observadas as atribuições definidas neste Anexo e no Regulamento, devendo, ademais, respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável;

(b) Observadas as recomendações do Consultor Especializado, bem como respeitadas as disposições deste Anexo, do Regulamento e da regulamentação aplicável, a Administradora poderá efetuar as aquisições e alienações/venda de Ativos Imobiliários, independentemente de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas;

(c) Observadas as disposições deste Anexo, do Regulamento e da regulamentação aplicável, a Gestora, observadas as competências da Administradora constantes deste Anexo, do Regulamento e da regulamentação aplicável, terá os poderes para efetuar as aquisições e alienações/venda dos valores mobiliários da carteira da Classe, bem como a realização de aplicações financeiras, independentemente de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas; e

(d) A Classe deterá imóveis, direitos reais sobre imóveis, em especial o Empreendimento e os demais Ativos Imobiliários componentes de sua Carteira, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos de devedores dos Ativos Imobiliários; e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

Parágrafo 1º Podem compor o patrimônio da Classe os Ativos Imobiliários, sem qualquer restrição quanto a diversificação, exceto pelo disposto no Parágrafo 9º abaixo.

Parágrafo 2º A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Parágrafo 3º A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 4º A Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em qualquer localização geográfica do território nacional.

Parágrafo 5º A Classe não terá período de investimentos e período de desinvestimento, podendo investir e desinvestir em Ativos Imobiliários a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, sempre objetivando os melhores interesses da Classe.

Parágrafo 6º Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção, cabe à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 7º A Administradora, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 8º Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora e pelo Consultor Especializado, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 9º Caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: **(a)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(b)** cotas de outros FII; e **(c)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

Parágrafo 10º A política de investimento aqui descrita somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 11º Compete à Gestora exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora.

Parágrafo 12º Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada em **(i)** Ativos Líquidos; e **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

Parágrafo 13º A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 14º Os investimentos e desinvestimentos da Classe nos Ativos Líquidos serão realizados pela Gestora com absoluta discricionariedade, nos termos previstos neste Anexo, para o fim exclusivo de gerir o caixa da Classe e realizar o pagamento de encargos e despesas correntes.

Parágrafo 15º O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, do Consultor Especializado e/ou da Gestora.

Artigo 26. **Não há garantia de que a Classe gozará do tratamento tributário aplicável às classes de fundos de investimento imobiliário que tenham isenções ou benefícios específicos de regulamentação, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido**.

CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 27. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as demais disposições da CVM acerca do assunto.

Artigo 28. As Cotas poderão ser emitidas conforme previsto neste Anexo e no Regulamento.

Artigo 29. O Fundo poderá emitir Cotas, observado que nenhum Evento de Liquidação pode ter ocorrido ou não pode haver algum evento de avaliação em vigor.

Artigo 30. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito aberta em nome de cada Cotista junto ao Custodiante, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

Parágrafo 2º O valor das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela Administradora, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor

Parágrafo 3º As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados, observadas as disposições constantes do Regulamento e deste Anexo. As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário, por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3.

Parágrafo 4º O ato de aprovação da emissão de Cotas pode autorizar a subscrição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

Parágrafo 5º Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se a Classe 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 da Classe, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. A Administradora e a Gestora não serão responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe e seus Cotistas, inclusive em decorrência da quantidade de Cotas detidas por incorporador, construtor e sócios de empreendimento que componha o patrimônio da Classe e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável.

Parágrafo 6º As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições

contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão.

Parágrafo 7º A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas neste Anexo, no Regulamento, na Resolução CVM nº 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

Parágrafo 8º Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional, assim como deverão aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

Artigo 31. A emissão de novas Cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Anexo, conforme aplicável. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sujeito, ainda, ao disposto neste Anexo.

Parágrafo 1º A Classe buscará atingir a Rentabilidade Alvo, que será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, conforme previsto no parágrafo abaixo ("Benchmark das Cotas").

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos Cotistas em novas emissões de Cotas da Classe poderá ser definida pela Assembleia de Cotistas que deliberar pela nova emissão, se for o caso, observada a legislação aplicável e respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3, conforme o caso. Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, conforme os procedimentos operacionais estipulados pela instituição escrituradora do Fundo ou pela B3.

Parágrafo 4º. Os Cotistas não terão direito de preferência para adquirir as Cotas que eventualmente sejam transferidas.

Parágrafo 5º Não haverá resgate de Cotas, exceto na liquidação da Classe, sendo permitida a amortização das Cotas nos termos previstos neste Anexo.

Parágrafo 6º A Administradora poderá, considerada a recomendação do Consultor Especializado, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 7º O ato que aprovar a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no *caput* ou por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que o valor de cada nova Cota deverá ser fixado tendo em vista: **(i)** o valor patrimonial das Cotas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo 8º As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Parágrafo 9º As Cotas e as novas Cotas serão objeto de ofertas subsequentes nos termos deste Anexo.

Parágrafo 10º As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas e/ou investidores até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido pela respectiva Assembleia de Cotistas que deliberar cada emissão de Cotas ou pelo ato da Administradora que aprovar a emissão.

Artigo 32. No caso de celebração de compromisso de investimento para integralização mediante Chamada de Capital, conforme previsto na respectiva emissão, na medida em que a Gestora: (i) identifique oportunidades de investimento nos Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento pela Classe de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, a Administradora realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização de Cotas nos termos deste Anexo e dos respectivos compromissos de investimento. Mediante notificação para Chamada de Capital, os Cotistas deverão pagar o montante solicitado na notificação de Chamada Capital em até 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da referida notificação. Este procedimento deverá ser repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas emitidas e subscritas da Classe sejam totalmente integralizadas.

Artigo 33. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os compromissos de investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Anexo e com os respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos causados ao Fundo e/ou à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações. Em caso de inadimplemento do Cotista ao

compromisso de investimento referente a Chamadas de Capital para integralização de Cotas, a Administradora deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 5 (cinco) Dias Úteis, regularize sua Chamada de Capital.

Parágrafo 1º Caso o Cotista não regularize a Chamada de Capital no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação referida, a Administradora tomará quaisquer das seguintes providências contra o Cotista inadimplente:

(a) poderá iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos (a) de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) da variação anual do IPCA, calculada pro *rata temporis* a partir da data de inadimplemento até a data de quitação, e (c) dos custos de tal cobrança, inclusive honorários advocatícios;

(b) poderá suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e patrimoniais, conforme descrito neste Anexo estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (a) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (b) a data de liquidação da Classe. Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo; e

(c) deduzir de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo (sem considerar qualquer período de cura aplicável). Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item c), serão entregues ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 2º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Artigo 34. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos, se admitida, deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 3º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido no Regulamento, neste Anexo ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 4º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 5º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Parágrafo 6º No caso de integralização de Ativos, se admitida e se houver, estes deverão ser integralizados no prazo máximo da oferta ou outro definido pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO VIII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

Artigo 35. O resgate final das Cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo.

Artigo 36. O pagamento de quaisquer valores devidos aos Cotistas com relação às Cotas será feito: (i) no âmbito da B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (ii) em conta corrente de titularidade do Cotista, caso as Cotas não se encontrem depositadas na central depositária da B3.

Parágrafo 1º. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da Gestora.

Parágrafo 2º A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião

da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo Ativo alienado.

Parágrafo 3º Caso a Classe efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas da Classe à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Parágrafo 4º Admite-se a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na parte geral do Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º Não serão efetuados amortizações, resgates e aplicações em feriados nacionais ou feriado na cidade sede da Administradora, devendo tais amortizações, resgates e aplicações serem efetivados no primeiro Dia Útil subsequente

Artigo 37. Para fins de melhor gestão de liquidez da Classe, a Gestora buscará manter sempre reservas para fins de amortização, conforme abaixo disposto.

Artigo 38. Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

Parágrafo 1º A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A Administradora apurará mensalmente os resultados da Classe, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos Cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Imobiliários ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 2º Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Imobiliários; (ii) quaisquer outras

receitas recebidas em razão dos Ativos Imobiliários; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas no Regulamento e neste Anexo para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Parágrafo 3º Farão jus aos rendimentos de que trata os itens acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último Dia Útil do mês referente ao período de apuração, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3..

Parágrafo 4º Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários da Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em aplicações financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 5º O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do Parágrafo 1º, até que atinja o limite acima previsto.

Parágrafo 6º A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Parágrafo 7º Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Parágrafo 8º A amortização ou distribuição abrangerá todas as Cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas emitidas e integralizadas, em igualdade de condições.

CAPÍTULO IX. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 39. As Assembleia Especiais, considerando a estrutura do Fundo e desta Classe,

sendo ela a única classe de investimento do Fundo, acontecerão, tão somente, por intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40. A Assembleia de Cotistas poderá eleger até 03 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

Parágrafo 1º A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista;
II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
V. Não estar em conflito de interesses com a Classe; e
VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido

condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função

Artigo 41. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos da regulamentação), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

III. Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;

V. Examinar as demonstrações financeiras da Classe do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita a Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

Parágrafo 1º A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

Parágrafo 2º Os Representantes dos Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 42. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO XI. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 43. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora e da Gestora.

Artigo 44. São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da (a) da existência de Evento de Liquidação Antecipada, ou (b) concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe: a constatação de Patrimônio Líquido Negativo.

Artigo 45. São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

(a) Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
(b) Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidação antecipada da Classe;
(c) Por determinação da CVM, nos termos da regulamentação aplicável; e
(d) Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que haja a substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora e a Gestora, nas esferas de suas respectivas competências, imediatamente: **(a)** suspenderão o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperão a aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos Líquidos; e **(c)** convocarão, no prazo de 05 (cinco) dias, uma Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem sobre as medidas que serão adotadas visando preservar seus direitos, suas garantias e prerrogativas.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o

tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(a)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: (a) parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e (b) que se faça constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, 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.

Parágrafo 5º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de auditor independente acerca das demonstrações da Classe.

Artigo 46. Na hipótese de liquidação antecipada da Classe, após o pagamento das despesas e encargos da Classe, será pago aos Cotistas, se o patrimônio da Classe assim permitir, o valor apurado conforme o disposto neste Anexo, proporcionalmente ao valor de suas respectivas Cotas, conforme a respectiva quantidade de Cotas de cada titular, observando-se:

(a) os Cotistas poderão receber tal pagamento em Ativos, cujo valor deverá ser apurado com observância ao disposto neste Anexo, desde que assim deliberado em Assembleia Especial de Cotistas convocada para este fim; e

(b) que a Gestora poderá, ainda, alienar parte ou a totalidade dos Ativos de titularidade da Classe, pelo respectivo valor, apurado com observância ao que dispõe este Anexo, acrescido de todos os custos e despesas necessários para a liquidação e extinção da Classe, devendo utilizar os recursos da eventual alienação no resgate das Cotas.

Parágrafo 1º Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, os Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora e a Gestora estarão

desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizadas a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º A Administradora deverá notificar os Cotistas: (i) para que estes elejam um administrador para o referido condomínio de Ativos, na forma do art. 1.323 do Código Civil; e (ii) informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

Parágrafo 3º Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maioria das Cotas em circulação.

Parágrafo 4º A liquidação da Classe será conduzida pela Administradora, observando: **(i)** as disposições deste Anexo, do Regulamento e/ou o que for deliberado na Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso; e **(ii)** que cada Cota será conferido tratamento igual ao conferido às demais Cotas.

Artigo 47. Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

(a) Observância dos prazos de que trata o inciso I do *caput* do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
(b) Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
(c) Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
(d) Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate; e
(e) Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira.

Parágrafo Único A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Artigo 48. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela

Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Único É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO XII. REGIME DE RESPONSABILIDADE E PLANO DE LIQUIDAÇÃO CLASSE

Artigo 49. A responsabilidade dos Cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito. Neste sentido, na hipótese de ocorrência de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas podem vir a ser chamados pelos Prestadores de Serviços Essenciais para aportar recursos no Fundo e/ou na Classe, conforme o caso.

Artigo 50. O descumprimento de qualquer obrigação originária dos Ativos componentes da Carteira da Classe será atribuído às Cotas, até o limite equivalente à somatória do valor total das Cotas.

Artigo 51. Considerando o disposto no Artigo 50 acima, as estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o Fundo e a Classe apresentem Patrimônio Líquido Negativo, caso em que os Cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos, de forma a possibilitar que a Classe satisfaça suas obrigações.

Artigo 52. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe definidos neste Anexo e no Regulamento.

CAPÍTULO XIII. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 53 O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo e da Classe, da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo e no Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito,

econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas. Incluem-se, para o segmento logístico, variações de cap rates, taxas de vacância e valores de locação, bem como mudanças em índices de reajuste (p.ex., IPCA) aplicáveis aos contratos de locação.

(b) Risco de Liquidez

A natureza do Fundo e desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos, conforme o caso.

(c) Risco de Concentração

A política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou o rendimento dos Ativos da Carteira da Classe e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora da Classe ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira da Classe ou dos fundos investidos, conforme aplicável, a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota da Classe e/ou dos fundos investidos, conforme o caso. Esta Classe está exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

(e) Risco de Crédito

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo e da Responsabilidade Ilimitada

As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe

(g) Risco de Execução de Garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários incluem uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(h) Risco no Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

(i) Risco Tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(j) Risco Jurídico

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

(k) Risco Imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe. No segmento logístico, mudanças na dinâmica de cadeias de suprimento, no e-commerce, em infraestrutura viária e em restrições de tráfego urbano podem afetar demanda, valores de locação e taxa de ocupação.

(l) Risco relacionado à Extensa Regulamentação a que Está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(m) Risco de Sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em Imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento, direta ou

indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(n) Risco de Desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

(o) Risco de Vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Mesmo em contratos atípicos ou *built-to-suit*, multas e penalidades por rescisão não eliminam o risco de desocupação, e pode haver período sem receita até nova locação e eventuais custos de retrofit. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(p) Risco de Desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

(q) Risco Ambiental

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências

ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

(r) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados da Classe e do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso.

(s) Risco de Coinvestimento

A Classe poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são

diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por Determinados Cotistas

A Classe poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

(u) Risco Decorrente da Possibilidade da Entrega de Ativos em Caso de Liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação da Classe e/ou do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de "*Fatores de Risco*", os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

(v) Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo

poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(w) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(x) Risco de Despesas Extraordinárias

A Classe estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as eventuais reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com elas. A Classe estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

(y) Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno em Caso de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

(z) Risco de Diluição

A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não

exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia de Cotistas.

(aa) Riscos Referentes a Estudos de Viabilidade

Quando a Classe apresentar estudos de viabilidade, estes podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O estudo de viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

(bb) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.

(dd) Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximo a cada Ativo Imobiliário

O lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar com os atuais locatários e/ou realizar as futuras locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada Ativo Imobiliário e do Empreendimento poderá impactar a capacidade da Classe em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

(ee) Risco da Aquisição de Imóveis Ainda não Plenamente Regularizados

Eventuais passivos decorrentes de pendências na regularização dos imóveis, inclusive do Empreendimento, poderão, em não havendo a tempestiva quitação, constituir dívida ativa vinculada ao respectivo imóvel, isto é, *propter rem*, sujeita à execução fiscal com risco de impactar na rentabilidade da Classe e do Fundo.

Eventuais obras que tenham sido e/ou estejam sendo executadas pelos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e da Classe, deverão se submeter ao processo de regularização perante os órgãos competentes, na forma da legislação municipal aplicável, sob pena de aplicação de autuação e/ou multa e outras penalidades aplicáveis pela Municipalidade.

(ff) Risco do Prazo

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela Classe, em especial o Empreendimento, são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido desta, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira da Classe virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração da Classe, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

(dd) Riscos relativos ao desenvolvimento de empreendimentos logísticos

O desenvolvimento de galpões logísticos está sujeito à riscos como: (i) obtenção de licenças e alvarás que podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle dos parceiros, do Fundo e da Classe; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na construção dos galpões; e (iv) mudanças no cenário macroeconômico, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, que podem comprometer o sucesso do empreendimento. Em qualquer dessas hipóteses, o atraso na finalização ou até inviabilidade do complexo de galpões logísticos poderá afetar adversamente os resultados do Fundo, da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo 1º. A Administradora e a Gestora do Fundo, conforme aplicável, orientam-se pela transparência, competência e cumprimento do Regulamento, do Anexo e da legislação vigente. A política de investimento da Classe, bem como o nível desejável de exposição a risco, definidos no Regulamento e neste Anexo, são determinados pelos diretores da Administradora e da Gestora, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento e no Anexo. A Administradora e a Gestora, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento e neste Anexo, privilegiam, como forma de controle de riscos, decisões tomadas por seus profissionais, os quais traçam os parâmetros de atuação da Classe acompanhando as exposições a riscos, mediante a avaliação das condições dos mercados financeiro e de capitais e a análise criteriosa dos diversos setores da economia.

Parágrafo 2º. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, do Custodiante, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.