

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I**

CNPJ nº 46.330.967/0001-32

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 78.632.767/0001-20, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I** (“Fundo”) constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e inscrito no CNPJ sob nº 46.330.967/0001-32, nos termos do seu regulamento celebrado em 18 de maio de 2022 (“Regulamento”), considerando que até a presente data o Fundo não tem nenhum investidor, DELIBERA e RESOLVE:

1. Alterar o Regulamento do Fundo, pois por equívoco, não obstante o “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Ourinvest Desenvolvimento Residencial I (antiga denominação do Fundo de Investimento Fator Desenvolvimento Residencial I)*” tenha deliberado a exclusão de todas as referências à “Reserva de Contingência”, algumas delas acabaram não sendo retiradas do Regulamento. Dessa forma, após devidamente corrigido, conforme deliberação acima referida, o Regulamento passará a vigor na forma do Anexo I ao presente.

Sendo assim, assina o presente instrumento digitalmente, nos termos do art. 10, § 2º, da MP nº 2.220-2.

São Paulo, 20 de abril de 2023.

DocuSigned by:
Mary Takeda
Assinado por: MARY HARUMI TAKEDA:06086832803
CPF: 06086832803
Data/Hora da Assinatura: 20/04/2023 | 15:09:01 BRT
ICP
Brasil
278DAC4B55AA41098A3EDCF4AF146172

DocuSigned by:
Samuel Cester
Assinado por: SAMUEL JORGE ESTEVES CESTER:25948369820
CPF: 25948369820
Data/Hora da Assinatura: 20/04/2023 | 15:15:32 BRT
ICP
Brasil
216532AEFE9B40F090402BB8FBD18386

BANCO OURINVEST S.A.

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I
CNPJ nº 46.330.967/0001-32

1. DO FUNDO

1.1. Base Legal: O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I**, designado neste regulamento como "Fundo", é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), por seu(s) suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias que lhe forem aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"); (b) os artigos 1.368-C a 1.368-F da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"); (c) a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"); e (d) o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

1.2. Administrador: O Fundo é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do Administrador (www.ourinvest.com.br).

1.3. Gestor: O Fundo é gerido pela **FATOR ORE ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor").

1.4. Classificação Anbima: Nos termos das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como "*FII desenvolvimento para venda gestão ativa*", segmento "*residencial*".

1.5. Público Alvo: O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução nº. 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30").

1.6. Responsabilidade Limitada. O Fundo tem intenção de aplicar o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas aos seus cotistas, de forma que a responsabilidade de cada cotista perante o Fundo seja expressamente limitada ao valor de suas respectivas cotas, sem qualquer responsabilidade solidária entre eles, conforme a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que ainda não entrou em vigor, bem como o regime de insolvência civil do Fundo, conforme previsto no Código Civil.

1.6.1. Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Fundo e ao Administrador que vierem a ser estabelecidas pela regulamentação aplicável, quando referida resolução entrar em vigor, o Administrador deverá tempestivamente, na medida da autonomia que lhe for

conferida pela regulamentação aplicável, promover as alterações pertinentes neste Regulamento para estabelecimento da responsabilidade limitada, independente de assembleia geral de cotistas, tomando as providências necessárias para que o Fundo atenda aos requisitos legais para estabelecer-se a responsabilidade limitada de cada cotista ao valor de suas cotas, na maior extensão facultada pela legislação e regulamentação aplicáveis.

2. DO OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

2.1. Objeto: O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimento na aquisição de ações ou cotas de sociedade anônima ou limitada (“Master SPE”) que por sua vez investirá em sociedades de propósito específico (“SPEs”) proprietárias dos imóveis destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos preponderantemente residenciais identificados no Anexo I ao presente Regulamento (“Ativos Alvo”, em conjunto com a Master SPE, SPE, Ativos Financeiros e Outros Ativos (adiante definidos), simplesmente, “Ativos”).

2.1.1. As aquisições dos Ativos pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

2.1.2. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

2.2. Prazo de Duração: O Fundo tem prazo de duração determinado de 6 (seis) anos, contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo, renovável por 02 (dois) períodos consecutivos de 01 (um) ano, a critério exclusivo do Gestor (“Prazo de Duração”).

2.2.1. As remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos nos Ativos, serão incorporadas ao patrimônio líquido do Fundo, distribuídos aos cotistas, ou destinados a reinvestimentos no Ativo Alvo, conforme necessidade de caixa do Fundo verificada pelo Administrador.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Política de Investimentos: O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, por meio do investimento dos recursos obtidos com a emissão das cotas, sob a gestão do Gestor, preponderantemente nos Ativos Alvo, via investimento na Master SPE, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a exploração indireta dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelos Ativos Alvo, mediante reduções de capital e distribuição de dividendos das SPEs e eventual ganho de capital na alienação das SPEs.

3.2. Decisões de Investimento e Desinvestimento: Independentemente de qualquer decisão dos cotistas em assembleia geral do Fundo (“Assembleia Geral”), ou dos membros do Comitê de

Investimentos, o Fundo já está autorizado, sujeito ao processo de diligência descrito em 9.2.1.(vii) abaixo, a investir nos ativos listados no Anexo I ao presente Regulamento (“Ativos Alvos”).

3.2.1. Os Ativos que vierem a integrar direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo poderão ser negociados e alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte do cotistas reunidos em Assembleia Geral, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento, ressalvados os casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3. Outros Ativos: O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (“Outros Ativos”):

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM 84/22;
- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário;
- X. letras imobiliárias garantidas; ou
- XI. outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável aos fundos imobiliários.

3.3.1. Imóveis: O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

3.3.2. Securitização: O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente. O Administrador poderá, conforme orientação do Gestor, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

3.4. Ativos Financeiros: As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos financeiros ("Ativos Financeiros"):

- I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- III. Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

3.5. Limites de Concentração: A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor em relação aos Ativos, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo.

3.6. Alteração da Política de Investimento: O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4. DOS ENCARGOS DO FUNDO

4.1. Encargos: Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

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

5. DAS COTAS

5.1. Características: As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

5.2. Titularidade: O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos

de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

5.2.1. A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

5.2.2. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no artigo 2º da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.2.3. O titular de cotas do Fundo:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos e os Ativos Financeiros;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.3. Negociação: Após a integralização das cotas da primeira emissão, as cotas poderão ser depositadas pelo Administrador para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e as restrições da Resolução 160.

5.4. Patrimônio: Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de cotas do Fundo, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

6. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

6.1. Ofertas: As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato de aprovação da respectiva oferta, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

6.1.1. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação em vigor) ou o Compromisso de Investimento, se houver, que serão autenticados pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

6.1.2. Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição pública de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar: (i) que teve acesso a este

Regulamento e, se houver, ao prospecto; e (ii) que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Regulamento, em prospecto de distribuição pública, se houver, e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

6.1.3. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que, no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

6.1.4. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

6.2. Limites de Subscrição: Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (b) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

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

6.2.1. O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* desta cláusula, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

6.2.2. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

6.3. Primeira Emissão: O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, com

valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

6.3.1.Distribuição Parcial. A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 75.000 (setenta e cinco mil) cotas, no montante de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) (“Distribuição Parcial”), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o Administrador deverá proceder à liquidação da Fundo, na forma prevista na legislação vigente.

6.3.2.Oferta – Registro Automático: As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, com registro automático, nos termos da Resolução 160, destinada a investidores profissionais.

6.3.3.Investimento Mínimo: O investimento mínimo inicial do Fundo requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Aplicação Inicial Mínima”). O investimento mínimo previsto neste item não é aplicável para a negociação de cotas no mercado secundário.

6.3.4.Compromisso de Investimento: As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da Oferta, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas (“Boletim de Subscrição”) e do compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), mediante os quais cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas, o compromisso de integralização e sua adesão ao Regulamento.

6.3.5.Integralização: Na Primeira Emissão de cotas do Fundo não será permitida a integralização de cotas do Fundo em bens e direitos, sem prejuízo de poder ser deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

6.4. Chamada de Capital: As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas mediante chamada de capital que será realizada para solicitar que os cotistas realizem aportes no Fundo, mediante a integralização inicial parcial de até 10% (dez por cento) do capital comprometido na Primeira Emissão e demais chamadas de capital mediante necessidades do Fundo, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento (“Chamada(s) de Capital”).

6.4.1. As Chamadas de Capital serão operacionalizadas pelo Administrador, conforme instruções do Gestor. As integralizações das Cotas ocorrerão em, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis a partir da data da respectiva Chamada de Capital para (i) realização de investimentos em Ativos; ou (ii) a exclusivo critério do Administrador e do Gestor, para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

6.4.2. As Chamadas de Capital serão realizadas de acordo com as necessidades de investimento do Fundo.

6.5. Cotista Inadimplente: Qualquer débito em atraso superior a 2 (dois) dias do cotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na Chamada de Capital para integralização, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de multa equivalente a: 5% (cinco

por cento) sobre o débito corrigido, em caso de atraso de entre 3 (três) e até 10 (dez) dias e de 10% (dez por cento) se o atraso for superior a 10 (dez) dias, sem prejuízo da obrigação do cotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados.

6.5.1. Na ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Investidor de aportar recursos no Fundo até a data especificada na chamada de capital, resultará em uma ou mais das seguintes penalidades, a serem exercidas a exclusivo critério do Administrador, que perdurarão até que suas obrigações tenham sido integralmente cumpridas: (i) suspensão dos seus direitos políticos de voto nas assembleias gerais de cotistas; (ii) suspensão dos seus direitos de alienação ou transferência das suas cotas; (iii) suspensão dos seus direitos de recebimento de todas e quaisquer amortizações, inclusive no caso da liquidação do Fundo; e (iv) cobrança dos valores devidos, acrescido das penalidades aplicáveis.

6.6. Novas Emissões: Após o encerramento da Primeira Emissão, o Fundo poderá emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral tomada pela Maioria Simples de votos dos cotistas presentes, nos termos do item 12.3, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer a (i) a cobertura de eventuais contingências do Fundo e (ii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo.

6.6.1. O ato que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo), tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

II. a Assembleia Geral definirá se os cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, bem como definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste Regulamento;

III. caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização, serão aplicáveis as disposições previstas no item 6.5 deste Regulamento que tratam do cotista inadimplente;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V. é admitido que, nas novas emissões de cotas, o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta,

aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na Seção XIV da Resolução CVM 160; e

VI. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

6.6.2.A integralização das cotas poderá ser realizada por meio da entrega de bens e direitos, títulos e valores mobiliários e deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, exceto quando se tratar da primeira oferta de distribuição de cotas do Fundo.

6.7. Taxa de Ingresso ou Saída: Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída.

6.8. Taxa de Distribuição: A cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral, exceto se de outra forma for ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos do Administrador ou do Gestor. O eventual saldo positivo decorrente da arrecadação da taxa de distribuição, após os pagamentos das respectivas custas e despesas, será revertido em benefício do Fundo.

7. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

7.1. Resultados: Sem prejuízo do disposto abaixo, a Assembleia Geral ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 14.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

7.1.1.O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago até o décimo quinto dia útil dos meses de janeiro e julho, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor. O montante que exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido

em aplicações financeiras de renda fixas e de curto prazo para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos.

7.1.2. Para fins do disposto no item 7.1.1 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

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

7.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1.1 os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (inclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

7.1.5. Todo e qualquer recurso oriundo de reduções de capital e/ou distribuições de dividendos dos Ativos Alvo e de receitas líquidas de locação e/ou caixa líquido decorrente de venda de Ativos do Fundo serão obrigatoriamente devolvidos aos cotistas, mediante distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas do Fundo, conforme procedimento previsto no item 7.1.1 acima.

7.1.6. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

7.1.7. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral não for um dia útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

8. DA ADMINISTRAÇÃO

8.1. Poderes: O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

8.1.1. Os poderes constantes do item 8.1 são outorgados ao Administrador pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.1.2. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus

próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

8.1.3.O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

8.2. Prestadores de Serviços: Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. empresa especializada para administrar as vendas, locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

8.2.1. Independentemente de Assembleia Geral, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de alteração do presente Regulamento e, para tanto, depende de deliberação da Assembleia Geral.

8.3. Serviços: O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

8.3.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

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

8.3.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

9.1. Obrigações e Responsabilidades do Administrador: Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- I. adquirir, alienar e realizar a gestão imobiliária dos Ativos Alvo do Fundo, observada a política de investimento prevista neste Regulamento, as recomendações do Gestor e do Comitê de Investimentos;
- II. providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso iii até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

9.2. Obrigações e Responsabilidades do Gestor: O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Alvo (observado o disposto no item 9.2.1), os Outros Ativos e Ativos Financeiros que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em tais Ativos Alvo e Ativos Financeiros.

9.2.1. São obrigações do Gestor, sem prejuízo das demais obrigações previstas no instrumento por meio do qual o Administrador contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo ("Contrato de Gestão"):

- I. assessorar na análise e seleção de Ativos Alvo e valores mobiliários, monitoramento, acompanhamento de projetos e da comercialização de Ativos Alvo, da aquisição e alienação de valores mobiliários, consolidação de dados econômicos e financeiros dos Ativos Alvo e dos valores mobiliários investidos pelo Fundo;
- II. comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do Fundo relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral, devendo comunicar o Administrador sobre tais operações em até 1 (um) Dia Útil da sua realização;
- III. avaliar, conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo;
- IV. realizar a análise imobiliária e de mercado dos Ativos Alvo e SPE apresentados por terceiros ao Fundo;
- V. realizar a montagem de modelagem financeira e memorandos de eventuais novos Ativos Alvo para submissão ao Comitê de Investimentos do Fundo;

VI. estruturar do ponto de vista jurídico e financeiro os investimentos em novos Ativos Alvo que venham a ser aprovados pelo Comitê de Investimentos;

VII. coordenar o processo de diligência dos eventuais novos Ativos Alvo, emitindo relatório favorável ou não ao investimento, o qual compreende as seguintes etapas: (i) verificação do Laudo de Avaliação do terreno em que será desenvolvido o empreendimento, a ser desenvolvido por empresa especializada contratada pelo Fundo, às suas expensas; (ii) verificação do Laudo ambiental do terreno em que será desenvolvido o empreendimento, a ser desenvolvido por empresa especializada contratada pelo Fundo, às suas expensas; (iii) verificação do Laudo de Validação do Orçamento de Construção do empreendimento, a ser desenvolvido por empresa especializada contratada pelo Fundo, às suas expensas; (iv) verificação do Laudo de Validação do Projeto do empreendimento e de sua Viabilidade de Aprovação, a ser desenvolvido por empresa especializada contratada pelo Fundo, às suas expensas; (v) verificação de pesquisa de mercado e de validação do preço de venda das futuras unidades do empreendimento, a ser desenvolvido por empresa especializada contratada pelo Fundo, às suas expensas; (vi) verificação da diligência legal do imóvel, do empreendimento, da SPE proprietária e da incorporadora, mediante a avaliação de relatório desenvolvido por escritório de advocacia contratado pelo Fundo, às suas expensas;

VIII. indicar os membros do Comitê de Investimentos;

IX. monitorar os ativos integrantes da carteira do Fundo;

X. supervisionar a performance do Fundo;

XI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

XIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

XV. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XVI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XVII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XVIII. exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício; e

XIX. controlar e realizar as Chamadas de Capital do Fundo.

9.3. Direito de Voto: Nas assembleias ou reuniões de sócios de sociedades e/ou fundos de investimento nos quais o Fundo detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto conforme acordos celebrados entre Fundo e investidas.

9.3.1. O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais e reuniões de sócios, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

9.3.2. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias e/ou reuniões de sócios relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

9.3.3. Não obstante o acima definido, o Administrador acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e reuniões de sócios e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Administrador, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

9.3.4. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e nos termos deste Regulamento, constituiu o Gestor sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento e do respectivo Contrato de Gestão.

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

9.3.6. O Administrador e o Gestor, individualmente e sem solidariedade entre si, responderão pelos prejuízos causados aos cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de

qualquer outro terceiro contratado, até o limite permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

9.4. Vedações: É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades como administrador fiduciário e gestor de recursos do Fundo, respectivamente, e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

9.4.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

9.4.2. As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

9.4.3. O Fundo poderá locar, emprestar ou tomar emprestado, tanto na ponta tomadora como na doadora, seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

9.5. Renúncia ou Destituição do Administrador e /ou do Gestor: O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

9.5.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 9.5.1, alínea “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

9.5.3. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

9.5.4. Em caso de substituição do Administrador, cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 9.5.2, alínea “b”. Em caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

9.5.5. Aplica-se o disposto na alínea “b”, do item 9.5.2, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

9.5.6. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

9.5.8. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

9.5.9. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

9.5.10. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.5.11. O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação em Assembleia Geral, com a respectiva alteração deste Regulamento.

9.5.12. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que Assembleia Geral que aprovar a destituição do Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

10. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

10.1. Taxa de Administração: Pela administração, gestão, controladoria e custódia do Fundo, será devida uma remuneração variável ("Taxa de Administração"), equivalente a 1,60% a.a. (um inteiro e sessenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), sendo 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) devidos ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$20.000,00 (vinte mil Reais) mensais e 1,25% a.a. (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao Gestor, e (ii) o percentual de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), que será corrigido

anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

10.1.1. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

10.1.2. O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o FUNDO tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

10.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração 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.

10.2. Taxa de Performance: Até que os cotistas recebam, em moeda corrente nacional e por meio de distribuições de resultado e/ou de amortização de cotas, o valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor total por eles integralizado no Fundo, corrigido pela variação do IPCA e acrescido de 12% (doze por cento) ao ano *pro rata temporis* ("Benchmark"), o Gestor não fará jus a remuneração de performance. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

10.2.1. Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do Benchmark, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) de toda e qualquer distribuição de resultado e/ou amortização de cotas, a título de Taxa de Performance ("Taxa de Performance").

10.2.2. A Taxa de Performance será calculada e provisionada mensalmente e, quando devida, será paga nas datas de distribuição de resultado e/ou amortização de cotas.

10.2.3. Não se aplica o disposto nos artigos 86 e 87 da Instrução CVM nº 555/14 às regras sobre Taxa de Performance previstas neste Regulamento.

11. DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

11.1. Comitê de Investimentos: O Fundo terá um comitê de investimentos ("Comitê de Investimentos"), que será responsável por aprovar a aquisição e a alienação dos Ativos Alvo do

Fundo, sem prejuízo de as aquisições dependerem, ainda, do resultado favorável emitido pelo Gestor no processo de diligência, conforme previsto no item 9.2.1, inciso VII deste Regulamento.

11.1.1. O Comitê de Investimentos será composto por até 03 (três) membros, os quais serão indicados pelo Gestor. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

11.1.2. As deliberações do Comitê de Investimentos serão tomadas pela totalidade de votos dos membros, observado que as manifestações dos membros poderão ser apresentadas por meio eletrônico, não sendo necessárias reuniões presenciais.

11.1.3. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

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

12. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

12.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração deste Regulamento, observado o disposto no item 12.1.4 abaixo;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha do seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;

- XII. alteração da Taxa de Administração;
- XIII. distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
- XIV. aprovação da realização de investimentos pelo Fundo em outros Ativos Alvo que não os Ativos Aprovados.

12.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste item deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

12.1.2. A Assembleia Geral referida no item acima, somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

12.1.3. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item anterior.

12.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

12.2. Convocação: Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;
e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

12.2.1. A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

12.2.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias

contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

12.2.3. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

12.2.4. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

12.2.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

12.2.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

12.2.7. O pedido de que trata o item 12.2.6 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

12.2.8. Para fins das convocações das Assembleias Gerais do Fundo e demais disposições aplicáveis neste Regulamento, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

12.2.9. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

12.3. Quórum: Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota

um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

12.3.1. 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 pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha do seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da Taxa de Administração, observados os termos da regulamentação aplicável.

12.3.2. Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

12.4. Exercício do Voto: Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

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

12.4.2. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

12.4.3. Sem prejuízo de poderem adquirir as cotas do Fundo, as pessoas abaixo indicadas não poderão votar nas Assembleias Gerais:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

12.4.4. A verificação do inciso VI do item acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

12.4.5. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I. os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

12.5. Procuração: O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

12.5.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.5.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.5.3. O Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

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

12.6. Consulta Formal: As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador 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 ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 12.2 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

13. DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

13.1. Representante de Cotistas: O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o item 13.1.1 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função de Administrador ou de controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

13.1.1. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

13.1.2. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo

tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.3. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

13.1.4. A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.1.5. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e (b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros FII em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

13.2. Competência: Compete ao representante dos cotistas:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- VIII. fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

13.2.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do item 13.2.

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

13.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do item 13.2 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

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

13.2.5. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

13.2.6. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

13.2.7. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

14. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. Exercício Social: O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e à instituição escrituradora das cotas, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

14.2. Auditoria: As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

14.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

14.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

14.2.3. Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, a empresa de auditoria independente fará jus à remuneração

constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

15. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. Informações: O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

15.2. Comunicações: Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

15.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do Fundo.

15.2.2. Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

16. DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

16.1. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

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

16.2. O Fundo poderá ser liquidado na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II. desinvestimento de todos os Ativos e os Ativos Financeiros.

16.2.1. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias:

III. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.

IV. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

V. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 16.2.1, acima, acompanhada do relatório do auditor independente.

16.2.2. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada em Assembleia Geral especialmente instalada para tal fim.

16.2.3. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

16.2.4. Encerrados os procedimentos referidos no item 16.2.2, a Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das cotas do Fundo ainda em circulação.

16.2.5. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

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

16.3.1. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos cotistas na forma do

disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

16.3.2. Caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de cotas do Fundo que detenha o maior número de cotas em circulação.

16.3.3. A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de cotas previstas neste Regulamento.

16.3.4. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

16.3.5. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 16.3.1, acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

16.4. Amortização: O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

16.4.1. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a 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.

16.4.2. Caso o Fundo efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, para comprovação 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.

17. DOS RISCOS

17.1. O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

17.2. A rentabilidade das cotas poderá não coincidir com a rentabilidade dos Ativos Alvo que poderão compor a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos

incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

17.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente a seus conglomerados financeiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

17.4. O Administrador e o Gestor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador e o Gestor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

17.5. A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, excepcionalmente, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Alvo, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, poderão afetar os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco de desenvolvimento de obra / incorporação*

É o risco relacionado a todas as etapas relacionadas à construção de um empreendimento imobiliário desde a aquisição do terreno (due diligence) até a conclusão, tais como aqueles relacionados a terceiros, evicção, não aprovação ou demora na aprovação de projeto pelos órgãos competentes, conforme as pretensões do empreendedor, demora do desenvolvimento da obra, atrasos, alienação das unidades imobiliárias, dentre outros, que poderão afetar a rentabilidade esperada pelo Fundo e seus cotistas.

(ii) *Risco imobiliário*

Diz respeito à eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando a, (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(iii) *Risco de regularidade dos imóveis*

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo, nos casos previstos no Regulamento, poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iv) *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(v) *Risco de desapropriação*

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

(vi) *Risco do incorporador/construtor*

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

(vii) *Risco de vacância*

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(viii) *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 pelos veículos investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido, direta ou indiretamente pelo Fundo.

(ix) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas. Neste sentido, os sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos podem não ser suficientes para evitar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(x) *Riscos ambientais*

Os imóveis que poderão ser adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes ao não cumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, a falta ou cassação de licenciamento ambiental, interdição e/ou embargo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, os quais se concretizados, pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xi) *Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a sua manutenção.

(xii) *Risco relacionado à aquisição direta ou indireta de imóveis*

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

(xiii) *Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis*

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos empreendimentos que serão desenvolvidos pelos Ativos Alvo do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos empreendimentos a serem desenvolvidos pelos Ativos Alvos que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xiv) *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento

desses valores. Se os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

(xv) *Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público*

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xvi) *Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil*

Em caso de não contratação de seguro pelos futuros proprietários das unidades dos empreendimentos que serão desenvolvidos pelos Ativos Aprovados pelo Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xvii) *Riscos relacionados à regularidade de área construída*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

(xviii) *Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de

regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xix) *Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários objeto dos Ativos Alvo*

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo prevê o investimento nos Ativos-Alvo, a serem desenvolvidos pela Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda ou empresa de seu grupo

econômico. A alocação nos Ativos Alvo do Fundo acarretará a concentração de risco dos Ativos Alvo na Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/incorporador. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial e risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado

Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

Risco de Pandemia e da COVID-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários dos ativos investidos pelo Fundo.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Ainda, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez 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. Adicionalmente, (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de obras e nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Primeira Emissão de Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Primeira Emissão de Cotas serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 8.668/1993, conforme alterada pela Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da Lei nº 9.779/1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação aos rendimentos das aplicações financeiras referentes às (a) letras hipotecárias, (b) certificados de recebíveis imobiliários, (c) letras de crédito imobiliário e (d) cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação ou na sua interpretação e aplicação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas pessoas físicas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção/revogação de benefícios fiscais, (iii) da majoração de alíquotas, e/ou da base de cálculo dos tributos incidentes, (iv) de mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade de CRI, LCI e LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos de CRI, LCI e LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco da marcação a mercado

Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo 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 do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor.

Risco relativo ao prazo de duração determinado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o

resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, antes da data prevista de encerramento do Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco operacional

Os Ativos Alvo e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do escriturador e do auditor do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam Outros Ativos ou Ativos Financeiros

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam, por exemplo, mas não exclusivamente, CRI, CRA, LCI, LCA, debêntures etc., acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Cotistas de acordo com a Política de Investimentos e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco de Marcação a Mercado

Os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

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

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrente de Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar Novas Emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGE, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Adicionalmente, os cotistas podem vir a ser diluídos caso o valor de emissão de cotas seja superior ao valor patrimonial das cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor

do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias a eles relacionados. O Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das S.A. e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos arbitrais, administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos arbitrais, administrativos e judiciais mencionados acima é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção e gestão de tais ativos. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

Risco de desapropriação

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel

desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

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, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis ou sociedades com objeto imobiliário

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. E os investimentos no mercado imobiliário (sejam eles em cotas das sociedades ou nos imóveis diretamente) podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis e o valor das sociedades investidas pelo Fundo que os detém. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às

pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

O Fundo adquirirá indiretamente direitos relativos a imóveis e em SPE, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento e poderá, em situações extraordinárias, adquirir valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis. O valor dos imóveis ou SPE que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer

perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de não integralização das cotas conforme chamadas de capital

Considerando que a oferta será destinada à investidores profissionais, que assumirão o compromisso de investimento dos valores por eles subscritos, conforme chamadas de capital do Administrador, há o risco de um ou mais cotistas ficarem inadimplentes e não efetuarem o pagamento das cotas subscritas, o que poderá ocasionar o inadimplemento do Fundo em relação às obrigações por ele assumidas, o que prejudica o investimento do Fundo como um todo e o retorno esperado pelos demais cotistas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como pandemias, moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

18.2. Em caso de morte ou incapacidade de cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

18.3. Fica eleito o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 20 de abril de 2023.

DocuSigned by:
Mary Takeda
Assinado por: MARY HARUMI TAKEDA:06086832803
CPF: 06086832803
Data/Hora da Assinatura: 20/04/2023 | 15:09:14 BRT

DocuSigned by:
Samuel Cester
Assinado por: SAMUEL JORGE ESTEVES CESTER:25948369820
CPF: 25948369820
Data/Hora da Assinatura: 20/04/2023 | 15:15:36 BRT

BANCO OURINVEST S.A., na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I

ANEXO I - ATIVOS ALVO

O Fundo poderá investir, indiretamente, nas SPE que tiverem por objeto os seguintes Ativos Alvo, sujeito ao processo de diligência descrito em 9.2.1.(vii) acima:

- (i) imóvel situado na Rua Jardim Botânico, 266, Jardim Botânico – Rio de Janeiro-RJ objeto da matrícula nº 10.3926 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, para desenvolvimento de um empreendimento residencial, com aproximadamente 126 unidades e valor geral de vendas estimado de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais);
- (ii) imóveis situados na Estrada da Gávea, 722, São Conrado – Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula nº 62.064, e na Praça Comandante Celso Pestana, 40, São Conrado – Rio de Janeiro, objeto da certidão nº 23/001960 com inscrição imobiliária nº 0.456.312-8, ambos do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, para desenvolvimento de um empreendimento residencial, com aproximadamente 58 unidades e valor geral de vendas estimado de R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais); e
- (iii) imóveis situados na Estrada da Gávea, 728 – Lotes 1 e 3 – São Conrado – Rio de Janeiro-RJ, objetos das matrículas nºs. 85.045 e 85.047 respectivamente, ambas do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, para desenvolvimento de um empreendimento residencial, com aproximadamente 60 unidades e valor geral de vendas estimado de R\$ 125.000.000 (cento e vinte e cinco milhões de reais).
- (iv) imóvel situado na Praia de Botafogo, 266 – Rio de Janeiro-RJ, objetos da matrícula nº 66.111 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, para desenvolvimento de um empreendimento residencial, com aproximadamente 40 unidades e valor geral de vendas estimado de R\$ 91.000.000,00 (noventa e um milhões de reais).
- (v) imóveis situados na Rua Oliveira Fausto, 20 a 26 – Botafogo – Rio de Janeiro-RJ, objetos das matrículas nºs. 43.768, 43.769, 43.771 e 43.773 respectivamente, todas do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, para desenvolvimento de um empreendimento residencial, com aproximadamente 32 unidades e valor geral de vendas estimado de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais).

ANEXO II – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I**

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R\$ 1.000,00 (mil reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (“ <u>Valor da Cota</u> ”).
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 75.000 (setenta e cinco mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”).
Investimento Mínimo	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por cotista.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Resolução 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando sujeita a registro de distribuição automático, nos termos do artigo 27 da Resolução 160.
Forma de Integralização:	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, conforme definido no respectivo compromisso de investimento.

Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de publicação do anúncio de início da oferta.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Negociação	Após o encerramento da Oferta as cotas da Primeira Emissão poderão ser negociadas entre investidores profissionais. As cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas entre investidos qualificados depois de decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: ACB2F5E9C2104F3BAA58F420DC83D9CE

Status: Concluído

Assunto: Assinatura FII Desenvolvimento Residencial_3ª IPA

Envelope fonte:

Documentar páginas: 50

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Erika D'Alessandro Jacob

Av. Paulista 1.728

São Paulo, São Paulo 01310-919

erika.jacob@ourinvest.com.br

Endereço IP: 177.140.106.199

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Erika D'Alessandro Jacob

Local: DocuSign

20/04/2023 15:02:31

erika.jacob@ourinvest.com.br

Eventos do signatário

Mary Takeda

mary.takeda@ourinvest.com.br

Diretora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Samuel Cester

samuel.cester@ourinvest.com.br

Diretor

Banco Ourinvest

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Vivian Aparecida Fabri

vivian.fabri@ourinvest.com.br

Coordenadora do Jurídico

Banco Ourinvest S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

AssinaturaDocuSigned by:
Mary Takeda
278DAC4B55AA410...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.103.2.199

DocuSigned by:
Samuel Cester
216532AEFE9B40F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.44

Concluído

Usando endereço IP: 186.204.47.51

Registro de hora e data

Enviado: 20/04/2023 15:05:25

Visualizado: 20/04/2023 15:08:25

Assinado: 20/04/2023 15:09:17

Enviado: 20/04/2023 15:05:25

Visualizado: 20/04/2023 15:15:06

Assinado: 20/04/2023 15:15:40

Enviado: 20/04/2023 15:05:26

Visualizado: 20/04/2023 15:11:16

Assinado: 20/04/2023 15:11:38

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	20/04/2023 15:05:26
Entrega certificada	Segurança verificada	20/04/2023 15:11:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	20/04/2023 15:11:38
Concluído	Segurança verificada	20/04/2023 15:15:40
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora