

---

---

**REGULAMENTO**

**DO**

**XP IDEA!ZARVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Datado  
de  
27 de outubro de 2020

---

## ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	3
CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO.....	3
CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO.....	4
CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	4
CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	8
CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 11	
CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES .....	18
CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	19
CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	21
CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO .....	26
CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....	27
CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	30
CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE.....	33
CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	33
CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	34
CAPÍTULO 17. RISCOS.....	34
CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL.....	59
CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES .....	65
CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	66
CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	68
CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES .....	68
CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO .....	69
CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO .....	70
CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	73
ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO .....	75
ANEXO II – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE CASOS NOS QUAIS O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FARÃO E NÃO FARÃO JUS AO RECEBIMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE .....	83
ANEXO III – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK.....	84
ANEXO IV - SUPLEMENTO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO.....	86

## **CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES**

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I ao presente. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

## **CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, pelos artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil Brasileiro e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como “FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.

## **CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO**

3.1. O prazo de duração do Fundo é de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Prazo de Duração”).

3.2. O Fundo terá um período de investimentos de 3 (três) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Período de Investimento”). Durante o Período de Investimento, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

## CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO

4.1. O Fundo destina-se exclusivamente a, no mínimo, Investidores Qualificados, sendo as Cotas Classe A destinadas a Investidores Qualificados e as Cotas Classe B destinadas a Investidores Profissionais.

## CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário nos setores residencial, comercial e/ou multiuso (misto).

5.2. Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido, para futura alienação, nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”):

- (i) Imóveis; e/ou
- (ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista na Cláusula 5.1 acima, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua, como principal propósito, o investimento em Imóveis.

5.2.1. O Fundo poderá, ainda, observado o limite de até 1/3 (um terço) do seu Patrimônio Líquido, adquirir Ativos Financeiros.

5.2.2. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

5.2.3. Observadas as restrições previstas acima, na seleção e precificação dos Ativos Imobiliários a serem potencialmente investidos pelo Fundo, o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, deverá observar os seguintes critérios e procedimentos:

- (i) uma vez que prospecte ou inicie tratativas envolvendo um ou mais imóveis, projetos e/ou empreendimentos que atendam aos requisitos do Fundo e que tenham exposição mínima de caixa igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Empreendimento”), o Consultor Imobiliário se compromete a encaminhar ao Gestor notificação com as seguintes informações: (i) localização e descrição do Empreendimento; (ii) condições comerciais de aquisição e permuta (se aplicável); (iii) custos de intermediação; (iv) quadro estimativo de áreas incluindo área privativa de vendas, área computável e área total construída; e (v) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira, acompanhada das premissas de prazo de aprovação, e de custo de obra compatível com o produto, preço de venda por tipologia, preço de locação (se aplicável), prazo de absorção, prazo total de investimento e Cap de saída (se aplicável) (“Análise Preliminar”);
- (ii) no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de recebimento da notificação acima prevista, o Gestor deverá enviar ao Consultor Imobiliário uma notificação por escrito a respeito do seu interesse ou não de seguir nos estudos e tratativas relativas ao Empreendimento (“Primeira Aprovação”). Caso seu interesse seja positivo na Primeira Aprovação, o Consultor Imobiliário deverá providenciar, no prazo de 7 (sete) dias contados do envio de nova notificação do Gestor, as informações previstas no Contrato de Consultoria Imobiliária (“Pacote de Informações Preliminares”);
- (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega do Pacote de Informações Preliminares, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, deverá se manifestar por escrito informando ao Consultor Imobiliário se deseja ou não seguir nos estudos e tratativas relativas ao Empreendimento, sendo entendida sua negativa tácita à participação, caso não se manifeste no prazo ora estabelecido (“Segunda Aprovação”). Contudo, o Fundo poderá optar por, dentro do prazo acima referido, solicitar esclarecimentos adicionais sobre o Pacote de Informações Preliminares, que deverão ser apresentados pelo Consultor Imobiliário em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, devendo então, o Fundo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento dos esclarecimentos, informar, por escrito, se deseja ou não seguir nos estudos e tratativas relativas ao Empreendimento; e
- (iv) realizada a Segunda Aprovação, o Consultor Imobiliário coordenará as providências relacionadas à negociação e auditoria do Empreendimento envolvendo a viabilidade técnica, ambiental, urbanística, jurídica, contábil, fiscal e comercial de sua aquisição e posterior desenvolvimento, de modo que após a finalização da auditoria haverá a terceira e última etapa de aprovação pelo Fundo antes da aquisição de participação no Empreendimento, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

5.3. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo, entretanto, que o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, deverá buscar diversificação da carteira do Fundo em mais de um Imóvel, de forma a mitigar eventuais riscos de concentração.

5.3.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis, inclusive através das SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

5.3.2. O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio de SPE, Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

5.3.3. O Fundo poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5.3.4. O Fundo poderá, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

5.3.5. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.3.6. Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Imobiliários.

5.4. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo Gestor, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros.

5.4.1. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 5.3 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

5.4.2. O Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador e o Gestor poderão convocar uma Assembleia Geral extraordinária de Cotistas para deliberar sobre alternativas para reenquadrar a carteira.

5.4.3. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado prévia e especificamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

5.5. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou, ainda, por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamentos, ou integralização do imóvel em uma SPE por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação

vigente, e os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e devidamente aprovada pelo Administrador, observados os limites previstos neste Regulamento.

5.6. Caberá ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, praticar todos os atos que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

5.7. O Administrador deverá, conforme instruções do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimento. Quando o investimento do Fundo se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

5.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis.

5.8. O Fundo deverá realizar os investimentos em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento.

5.8.1. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.8.2. Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo serão aportados, durante o Período de Investimento, pelos Cotistas: (i) no caso de Cotistas detentores de Cotas Classe A, à vista, no momento de sua integralização, em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis; e (ii) no caso de Cotistas detentores de Cotas Classe B, em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a qualquer tempo, durante o Período de Investimento, conforme determinado pelo Gestor, em observância ao disposto neste Regulamento.

5.9. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pelo Fundo previamente ao término do Período de Investimento; (ii) tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no item (i)(b) desta Cláusula.

5.10. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

5.11. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

5.12. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Capítulo 17 deste Regulamento, no Prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.13. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, de acordo com suas respectivas atribuições legais, regulamentares e contratuais, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor de imóveis residenciais, comerciais e/ou multiuso (misto), bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

## **CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

6.1. A administração do Fundo será realizada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro (“Administrador”).

6.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

6.1.2. 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, sob orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.



6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

6.3. O Fundo terá um consultor especializado que será a Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda., com endereço na Rua Natingui, 442, conjunto 8, Vila Madalena, São Paulo – SP, 05443-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.199.290/0001-93 (“Consultor Imobiliário”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Consultoria Imobiliária.

6.4. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros será exercida pelo Administrador (“Custodiante”), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.4.1. Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

6.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros ou os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários 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 BACEN ou pela CVM.

6.5. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador (“Escriturador”).

6.6. Os serviços de controladoria dos ativos do Fundo serão exercidos pela OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 7446, de 13 de outubro de 2003, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 202, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.150.453/0001-20 (“Agente de Controladoria”).

6.7. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, devendo ser sempre uma das seguintes empresas: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG (“Auditor Independente”).

6.8. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante determinação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado o disposto no artigo 31-A, §1º, da Instrução CVM nº 472/08, observado que é vedado ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

6.8.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.9. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas, desde que previamente aprovados pelo Administrador.

6.10. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como para as locações ou arrendamentos, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

6.11. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor e do Consultor Imobiliário, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

6.12. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, e na forma a ser regulamentada pela CVM, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador e/ou do Gestor, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo, e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador e/ou o Gestor, e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

## **CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;
- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras pelo Gestor, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;
- (iii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (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; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;

- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (ix) 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;
- (x) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) da Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (xi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (xii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xiii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) observar as recomendações e orientações do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;

- (xviii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor e o suporte do Consultor Imobiliário;
- (xx) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxiii) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xxiv) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xxv) realizar Chamadas de Capital exclusivamente aos Cotistas detentores de Cotas Classe B de acordo com as instruções do Gestor, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição de Cotas Classe B e nos Compromissos de Investimento; e
- (xxvi) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
  - b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície,

monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento;

- c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, observada, quando aplicável nos termos deste Regulamento, o suporte do Consultor Imobiliário, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo, com o suporte do Consultor Imobiliário, o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) recomendar, com o suporte do Consultor Imobiliário, ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;
- (iv) auxiliar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

- (vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), com o suporte do Consultor Imobiliário, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação, bem como desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (viii) diretamente ou por meio de terceiros, com o suporte do Consultor Imobiliário, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (x) com o suporte do Consultor Imobiliário, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) orientar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xiii) com o suporte do Consultor Imobiliário, recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xiv) indicar, com o suporte do Consultor Imobiliário, empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) supra;
- (xv) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xvi) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xix) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xx) decidir sobre as Chamadas de Capital, exclusivamente no caso dos Cotistas detentores de Cotas Classe B, a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo; e
- (xxi) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://assets.ctfassets.net/g1suhmqnhpv7/5CJ59ykQe5YbACJ7AeRnpb/cad6a307382d7e92c6388bc9202de212/Pol\\_tica\\_de\\_Exerc\\_cio\\_de\\_Direito\\_de\\_Voto\\_PRO\\_XPV\\_001\\_v2\\_v\\_PUBLICA\\_O.pdf](https://assets.ctfassets.net/g1suhmqnhpv7/5CJ59ykQe5YbACJ7AeRnpb/cad6a307382d7e92c6388bc9202de212/Pol_tica_de_Exerc_cio_de_Direito_de_Voto_PRO_XPV_001_v2_v_PUBLICA_O.pdf) (alternativamente, entre em [www.xpasset.com.br](http://www.xpasset.com.br), depois clique em “Documentos” na seção “Compliance e Risco”. Em seguida, procurar “Política de Exercício de Direito de Voto” e clicar em “XP Vista Asset Management Ltda.”).

**O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

7.3. O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Ativos Imobiliários), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

7.4. O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Consultoria Imobiliária, dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, cabendo ao Consultor Imobiliário as seguintes atribuições:

- (i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;



(ii) auxiliar o Administrador e o Gestor no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e dos Imóveis, incluindo mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, ressalvados os serviços que deverão ser prestados pelo Gestor, conforme previsto no presente Regulamento e no respectivo Contrato de Gestão;

(iii) auxiliar o Administrador e/ou o Gestor no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio do Fundo;

(iv) auxiliar o Gestor no exercício de voto, nas reuniões e assembleias que envolvam assuntos inerentes aos Ativos Imobiliários;

(v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador e o Gestor na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

(vi) recomendar ao Gestor a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Imobiliários, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e

(vii) auxiliar o Gestor na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

7.5. Não obstante as obrigações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas neste Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário irão estabelecer, em documento em separado, com a interveniência do Fundo, regras de governança que estabelecerão os procedimentos a serem observados pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário acerca das oportunidades de investimentos e desinvestimentos do Fundo a serem apresentadas ao Administrador e da definição dos principais termos e condições a serem observados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à definição de orçamentos e principais termos e condições relacionados à contratação de construtoras, arquitetos e outros terceiros, conforme necessário para o desenvolvimento dos projetos imobiliários do Fundo, sendo certo que tais regras de governança deverão assegurar que nenhuma decisão sobre tais matérias poderá ser tomada sem a concordância do Gestor.

7.6. Exceto se previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas, o Gestor e o Consultor Imobiliário não poderão, direta ou indiretamente, atuar como gestores de recursos, nos termos da Instrução da CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e/ou consultores imobiliários em qualquer outro fundo de investimento imobiliário classificado como “Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, no segmento “Híbrido”, nos termos do Código ANBIMA e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, e que tenha em seu regulamento a previsão de realizar investimentos em valor superior a 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, na aquisição de terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, voltados exclusivamente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário nos setores residencial e/ou multiuso (misto), até que (i) o Fundo tenha alocado (ou assumido obrigações para alocar) em Ativos Imobiliários, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do Capital Subscrito do Fundo; ou (ii) seja encerrado o Período de Investimentos, o que ocorrer primeiro.

## **CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES**

8.1. É vedado ao Administrador ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em suas contas correntes;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35

da Instrução CVM nº 472/08, 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 nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2. A vedação prevista no inciso (x) da Cláusula 8.1 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, representado pelo Administrador, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

8.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

8.4. As disposições previstas no inciso (ix) da Cláusula 8.1 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

9.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

9.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador

na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

9.4. Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Gestor deverá instruir o Administrador sobre eventual convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Gestor entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Gestor responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

9.5. Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.5.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.6. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

9.7. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.8. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

9.9. 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 Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.10. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

9.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

10.1. O Fundo pagará uma taxa de administração global referente aos serviços de administração, gestão e consultoria (“Taxa de Administração”) equivalente a:

- (i) durante o Período de Investimentos, a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito que, cumulativamente, estiver no caixa do Fundo e em relação ao qual o Fundo não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis (“Capital em Caixa”); e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis (“Capital Comprometido”); e
- (ii) durante o Período de Desinvestimento, 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito do Fundo, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.

- 10.1.1. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, será devido o valor correspondente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Capital Subscrito do Fundo até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Capital Subscrito do Fundo que exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs adquiridas pelo Fundo estejam em desenvolvimento ou construção (“Taxa do Administrador e Agente de Custódia”).
- 10.1.2. Pelos serviços de escrituração de Cotas será devido o valor correspondente a (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) (“Taxa do Escriturador”).
- 10.1.3. Adicionalmente, será também acrescida à remuneração do Administrador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo de escrituração, o valor correspondente a R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), pagos em parcela única e apenas na primeira data de pagamento da remuneração do Administrador (em conjunto com a Taxa do Administrador e Agente de Custódia e Taxa do Escriturador, “Taxas Mínimas”).
- 10.1.4. As Taxas Mínimas estão englobadas na Taxa de Administração, observado, entretanto, que, em qualquer hipótese, o valor mínimo da Taxa de Administração deverá corresponder ao valor das Taxas Mínimas.
- 10.1.5. A Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista detentor de Cotas Classe A e pelo Cotista detentor de Cotas Classe B respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe A no caso do Cotista detentor de Cotas Classe A e a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B no caso do Cotista detentor de Cotas Classe B.
- 10.2. A Taxa de Administração engloba, além das Taxas Mínimas, os pagamentos devidos ao Gestor (conforme na Cláusula 10.6 abaixo) e ao Consultor Imobiliário (conforme na Cláusula 10.7 abaixo) e não inclui valores correspondentes à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento e demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.
- 10.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Agente de Custódia e ao Escriturador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.4. A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

10.5. Os valores da Taxa de Administração expressos em reais dispostos neste capítulo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.6. A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa de Administração e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Consultor Imobiliário.

10.7. A remuneração do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa de Administração e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Gestor.

10.8. Adicionalmente às remunerações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas nas Cláusulas 10.6 e 10.7 acima, (i) o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), e (ii) exclusivamente o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de desenvolvimento (“Taxa de Desenvolvimento”).

10.8.1. A Taxa de Desenvolvimento será calculada da seguinte forma: (i) mensalmente, o Fundo deverá pagar ao Consultor Imobiliário o valor correspondente a 8% (oito por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que venham a compor, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo; e (ii) após o pagamento da última parcela mensal de Capex de cada Imóvel e/ou Ativo Imobiliário que venham a compor, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo, o Fundo deverá pagar ao Consultor Imobiliário o valor correspondente à diferença positiva, se houver, entre (a) o montante correspondente a 8% (oito por cento) do valor máximo do orçamento preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário mencionado na Cláusula 7.5 acima; e (b) o valor efetivamente pago ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Desenvolvimento, com base no Capex incorrido pelo respectivo Imóvel ou Ativo Imobiliário.

10.8.2. Por suas atuações como gestor e consultor especializado do Fundo e sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma Taxa de Performance, a ser igualmente compartilhada entre o Gestor e o Consultor Imobiliário, correspondente a:

- i. para as Cotas Classe A, 20% (vinte por cento) incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Allocáveis pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance

- ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Allocáveis pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos na Cláusula 10.8.3 abaixo; e
- ii. para as Cotas Classe B, 20% (vinte por cento) incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o capital integralizado pelos Cotistas detentores de Cotas Classe B, desde a data de integralização de cada Cota Classe B, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário caso as Distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do Retorno Preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial); e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos na Cláusula 10.8.4 abaixo.

10.8.3. As Distribuições relativas às Cotas Classe A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Allocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula 10.8.2 acima para cada classe de Cotas: a) valor do Capital Integralizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Allocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de “(a)” a “(c)”, “Capital e Custos Allocáveis”), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Allocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

10.8.4. As Distribuições relativas às Cotas Classe B serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem o Capital



Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial e o Gestor e o Consultor Imobiliário terão direito a receber em conjunto os 20% (vinte por cento) restantes.

10.8.5. O Anexo II deste Regulamento apresenta exemplos numéricos de casos nos quais o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário farão e não farão jus ao recebimento de Taxa de Performance das Cotas Classe A.

10.8.6. A Taxa de Performance será apurada e retida em Conta Vinculada, a cada desinvestimento dos Ativos Imobiliários. A liberação dos recursos financeiros constantes na Conta Vinculada somente poderá ocorrer desde que seja observada a mecânica abaixo:

I. No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, mediante solicitação ao Administrador, liberar até 80% (oitenta por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

II. Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, e desde que o somatório do: a) valor das Distribuições; e b) do Valor Justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira do Fundo, corresponda a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, liberar até 100% (cem por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

III. Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário tenham recebido valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveriam ter recebido como resultado das distribuições descritas na Cláusula 10.8.2, o Mecanismo de Clawback será acionado.

10.8.7. O Mecanismo de Clawback é exemplificado de forma numérica na forma do Anexo III deste Regulamento.

10.9. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

10.10. O Fundo não terá taxa de saída.

## CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Além da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e da Taxa de Desenvolvimento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;

- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

11.3. Além da Taxa de Administração prevista no Capítulo 10 as despesas e encargos do Fundo durante o seu funcionamento, a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A ou Cotas Classe B, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas detentores de Cotas Classe B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B.

## **CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

12.1. O patrimônio do Fundo é representado por 2 (duas) classes distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) classe de Cotas Classe A; e (ii) 1 (uma) classe de Cotas Classe B.

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

12.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado o direito de preferência atribuído a cada uma das classes de Cotas, conforme indicado na Cláusula 12.4.2 abaixo. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.2.2. As Cotas Classe A serão destinadas a Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

12.2.3. As Cotas Classe B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do art. 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.

12.3. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que inclui a emissão de Cotas Classe A e de Cotas Classe B, será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo IV a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.4. Conforme orientação prévia do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar novas emissões de Cotas do Fundo, independente da classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Gestor, com suporte do Consultor Imobiliário.

12.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas da respectiva classe, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas da respectiva classe emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da respectiva classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, com o suporte do Consultor Imobiliário.

12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, será assegurado (i) aos Cotistas detentores de Cotas Classe A o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe A no âmbito de novas emissões de Cotas Classe A; e (ii) aos Cotistas detentores de Cotas Classe B o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe B no âmbito de novas emissões de Cotas Classe B, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas da mesma classe ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

12.4.3. Observados os termos indicados na Cláusula 12.4.2 acima, o direito de preferência atribuído a cada Cotista tão somente será aplicado à subscrição de Cotas, objeto de novas emissões, que pertençam à mesma classe de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classe distinta das detidas inicialmente pelo Cotista. Para fins de esclarecimento, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe A o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe B objeto de novas emissões e, do mesmo modo, não

será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe B o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe A objeto de novas emissões.

12.4.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4, acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

12.4.5. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme Cláusula 12.4.4 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

12.4.6. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência objeto da presente Cláusula deverá também observar o disposto na Cláusula 12.4.3 acima.

12.4.7. O direito de preferência referido nas Cláusulas 12.4.2 e 12.4.6 acima deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados segundo os prazos e procedimentos operacionais da B3.

12.5. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, observado o disposto na Cláusula 12.4.3 acima.

12.5.1. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7. Observados os termos da Cláusula 12.7.1 abaixo, as Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7.1. As Cotas Classe A e as Cotas Classe B da Primeira Emissão serão distribuídas mediante Ofertas Restritas, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

12.8. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, observado o disposto nas Cláusulas 12.8.1 e 12.8.2 abaixo.

12.8.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.8.2. As Cotas Classe B somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas Classe B distribuídas no âmbito da respectiva Oferta até a data de encerramento da Oferta, conforme termos e procedimentos previstos nos Compromissos de Investimento.

12.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

12.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior. Dessa forma, o início da distribuição da Oferta Restrita objeto de Cotas Classe B, incluindo a subscrição e integralização das Cotas Classe B, ocorrerá após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta Pública de Cotas Classe A.

### **CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

13.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas até o encerramento da Oferta (saldo não colocado) serão canceladas pelo Administrador.

13.1.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de Investidor Profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

13.1.2. A integralização de Cotas Classe A e das Cotas Classe B só poderá ocorrer, na Primeira Emissão, quando se encerrarem as respectivas subscrições de Cotas Classe A e Cotas Classe B.

13.2. As Cotas Classe A poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, nos termos dos documentos de subscrição do Fundo.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas Classe A.

13.3. As Cotas Classe B deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição e do Compromisso de Investimento.

13.3.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas Classe B.

13.3.2. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas Classe B, mediante a notificação simultânea a todos os Cotistas de Cotas Classe B com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo (“Chamada de Capital”), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição.

13.3.3. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas Classe B ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

13.3.4. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

13.3.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas Classe B não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas detentores de Cotas Classe B por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista detentor de Cotas Classe B na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e
- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregados ao Cotista Inadimplente.

13.3.6. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas Classe B subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

13.3.7. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

13.3.8. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.



13.3.9. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) dia útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

## **CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário poderá reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

14.2. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

14.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## **CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

15.4. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer

obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

## **CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

16.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Administrador.

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pelo Fundo.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

16.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

## **CAPÍTULO 17. RISCOS**

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos na Cláusula 17.2 abaixo, no Prospecto do Fundo, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

**(i) Riscos Institucionais.**

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

**(ii) Riscos de mercado.**

*Fatores macroeconômicos relevantes*

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os

preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo e/ou pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário ou por qualquer pessoa, incluindo os demais Cotistas do Fundo e o Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período 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.

#### *Demais riscos macroeconômicos*

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja o item (l) abaixo “Riscos relativos ao setor imobiliário”.

**(iii) Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**(iv) Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

(v) **Risco de Prazo de Duração.** O Fundo possui Prazo de Duração pré-determinado, que pode ser prorrogado por decisão conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário ou por aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Caso o Prazo de Duração seja insuficiente ou não seja prorrogado, o Gestor poderá ser forçado a iniciar estratégias de desinvestimento em momento não ideal de acordo com a conjuntura de mercado ao final do Prazo de Duração, o que poderá gerar a aceitação de condições menos favoráveis ao Fundo em referidas estratégias de desinvestimento, podendo afetar adversamente o retorno do Fundo.

(vi) **Risco da Marcação a Mercado.** Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(vii) **Riscos tributários.** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão

organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

**(viii) Riscos Regulatórios.** 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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, 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.

**(ix) Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93.** Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda (“IR”), desde que o Fundo não aplique 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% das Quotas. O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% 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). Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

**(x) Riscos de alterações nas práticas contábeis.** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário

advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 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. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**(xi) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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

**(xiii) Risco de decisões judiciais desfavoráveis.** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível

que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

**(xiv) Risco da morosidade da justiça brasileira.** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

**(xv) Risco de desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Consultor Imobiliário ou o Administrador tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

**(xvi) Risco decorrente de alterações do Regulamento.** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**(xvii) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. 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.

**(xviii) Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar



os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**(xix) Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota.

**(xx) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.** O Fundo poderá adquirir direta ou indiretamente, qualquer direito real ou imóveis em construção destinados ao desenvolvimento de empreendimentos nos setores residencial, comercial e/ou multiuso (misto), para posterior locação, alienação ou desinvestimento. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores decorrentes do desinvestimento, venda ou eventual locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. A construtora e demais prestadores de serviços dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

**(xxi) Risco de aumento dos custos de construção.** O Fundo custeará todas as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada a cada um dos Imóveis que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**(xxii) Risco de conflito de interesse.** O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou entre o Fundo e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas para serem realizados, tais como (i) a aquisição de Ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador; (ii) a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que não haja a concordância da totalidade dos Cotistas.

**(xxiii) Risco de cobrança de taxas em bases atípicas.** O Regulamento prevê que será devida ao Consultor Imobiliário a Taxa de Desenvolvimento, em razão de o Fundo possuir Política de Investimento voltada ao desenvolvimento de Ativos Imobiliários. A Taxa de Desenvolvimento será apurada sobre o Capex incorrido pelo Fundo no mês anterior à sua apuração. Não é comum, no mercado de fundos de investimento imobiliários brasileiro, a incidência de taxas sobre bases diversas do Patrimônio Líquido. Essa incidência

poderá afetar o desempenho do Fundo, afetando adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**(xxiv) Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em Ativos Financeiros, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. 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. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**(xxv) Risco de construção de novos empreendimentos imobiliários nos setores residencial, comercial e/ou multiuso (misto) próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em locar espaços para inquilinos.** A construção de novos empreendimentos imobiliários nos setores residencial, comercial e/ou multiuso (misto) em áreas próximas às que se situam os Imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em, futuramente, alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

**(xxvii) Risco de indisponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tenha utilizado todo o montante do Capital Autorizado, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Sendo aprovada a emissão de novas Cotas, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**(xxviii) Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

**(xxix) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos alvo da Oferta, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**(xxx) Risco operacional.** Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, com o auxílio do Consultor Imobiliário. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão/consultoria adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

**(xxxii) Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.** O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de Estudos de Viabilidade elaborados, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**(xxxiii) Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor e/ou o Consultor Imobiliário; (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) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “f”, 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 instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**(xxxiii) Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil.** Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do 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. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

**(xxxiv) Risco de sinistro.** Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os Ativos Imobiliários. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos Ativos Imobiliários pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos imóveis segurados, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**(xxxv) Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros.** Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas

peças são sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

**(xxxvi) 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.

**(xxxvii) Risco relativo às novas emissões e diluição.** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

**(xxxviii) Risco de restrição na negociação.** Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

**(xxxix) Risco de dependência da expertise do Consultor Imobiliário e de desavenças comerciais.** O desempenho do Fundo dependerá, em grande parte, da expertise do Consultor Imobiliário para identificação de oportunidades e dos seus serviços de acompanhamento e consultoria em relação ao desenvolvimento dos Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Caso haja desavenças comerciais entre Administrador, Gestor e Consultor Imobiliário o Fundo poderá ser negativamente impactado. Ainda, tais desavenças poderão resultar em renúncia ou pedido de substituição de quaisquer dos prestadores de serviços ao Fundo, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os cotistas.

**(xl) Risco de Substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário.** A substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor, do Consultor Imobiliário e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor e/ou o novo consultor imobiliário, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão e à consultoria imobiliária da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

**(xli) Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.** O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

**(xlii) Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.** Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais. O eventual descredenciamento do Administrador ensejará necessariamente, nos termos do Regulamento do Fundo, na convocação imediata da Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo, a qual poderá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

**(xliii) Risco de uso de derivativos.** O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**(xliv) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.** Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constringências judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

**(xlv) Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta Oferta, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos,

tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor, com auxílio do Consultor Imobiliário, poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**(xlvi) Risco do processo de aquisição dos Ativos Imobiliários.** A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos alvo da Oferta, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**(xlvii) Risco relativo à inexistência de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento.** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, com o auxílio do Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição desses ativos. A ausência de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

**(xlviii) Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário.** O objetivo do Fundo consiste na obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos realizados conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, na aquisição de terrenos ou Imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, em construção, incluindo projetos *greenfield*, podendo, para tanto, adquirir a propriedade dos Imóveis ou qualquer direito real ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

**(xlix) Riscos relacionados ao COVID – 19.** Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Em 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos

países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando 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, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira com potencial impacto no setor imobiliário e de construção, incluindo a determinação de paralisação das obras. Por fim, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

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

*Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário*

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.



### *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se 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), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

### *Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá adquirir terrenos sem construção ou empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo, por meio dos prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação a obras para garantir a sua regularidade. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, 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; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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.

### *Risco de sinistro e de desastres naturais*

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo os 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, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das

Cotas. 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.

#### *Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público*

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, 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 implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *Risco do incorporador/construtor*

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

#### *Risco de vacância*

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

#### *Risco de inadimplemento dos adquirentes*

Os Imóveis a serem alienados, direta ou indiretamente, pelo Fundo estão sujeitos ao inadimplemento de seus adquirentes, assim como à insuficiência de eventuais garantias outorgadas, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das unidades imobiliárias alienadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

### *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### *Riscos ambientais*

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de

licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

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 Imobiliários do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### *Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos Imóveis e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos imóveis*

A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento dos Ativos Imobiliários 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.

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

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 estabelecimentos.

#### *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

O Fundo poderá ser titular de imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como deter 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. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos imóveis. 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 ao imóvel; (b) implicar em 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 exposição associados à locação e venda de imóveis*

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem

tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis ou o preço de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

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 logísticos, 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.

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários que contenham cláusula/previsão de recompra dos referidos ativos, de modo que as condições negociadas poderão afetar diretamente a carteira do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

#### *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 imobiliários 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 imobiliários 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 imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

#### *Riscos associados ao desenvolvimento de incorporação, construção e venda de imóveis residenciais*

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, redução na velocidade de vendas dos empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, o Fundo poderá ser especificamente afetado pelos seguintes riscos:

- (i) A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;
- (ii) O Fundo ou as sociedades nas quais o Fundo possui participação podem ser impedidos no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir

monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, o que poderá tornar projetos inviáveis financeira ou economicamente;

- (iii) O Fundo pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;
- (iv) O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado pode ficar abaixo do esperado, inclusive em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil ou alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;
- (v) O preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;
- (vi) Na hipótese de falência, recuperação judicial ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário (incluindo a construtora responsável pela construção do empreendimento), o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- (vii) Alguns terrenos nos quais o Fundo invista, direta ou indiretamente, podem, em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo consubstanciado no empreendimento imobiliário;
- (viii) A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- (ix) A margem de lucro do Fundo pode ser afetada em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas;
- (x) As garantias de cinco anos prestadas em relação a defeitos estruturais, conforme previsto no Código Civil, podem vir a ser exigidas;
- (xi) Problemas com os empreendimentos imobiliários que estão fora de seu controle, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que o Fundo ou as sociedades nas quais o Fundo possui participação utilizam em suas construções, poderão prejudicar a reputação e vendas futuras dos Imóveis, bem como sujeitá-los ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil;
- (xii) A incorporação de determinados empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo pode estar sujeita ao prazo de carência previsto no art. 34 e na alínea “n” do art. 32 da Lei 4.591/64, dentro do qual será lícito à incorporadora dela desistir; e

- (xiii) Poderá ser instituído patrimônio de afetação nos empreendimentos investidos pelo Fundo e, caso isso ocorra, não será possível transferir os recursos do Fundo alocados no respectivo empreendimento para outro empreendimento também investido pelo Fundo.

A ocorrência de quaisquer das situações acima pode causar um efeito relevante adverso na situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

*Risco relacionado à contratação de financiamento*

As sociedades de propósito específico nas quais o Fundo investe poderão contratar financiamento imobiliário para a construção dos Imóveis. Não há garantia de que o mercado de crédito esteja aberto às sociedades em questão ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos. Ainda, é possível que futuros instrumentos de empréstimos, tais como linhas de crédito, contenham *covenants* restritivos e/ou demandem das referidas sociedades a concessão de ativos como garantia do financiamento. A incapacidade de tais sociedades em obter capital adicional em termos satisfatórios pode afetar de forma adversa seus negócios, afetando também adversamente o desempenho do Fundo, seu patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, caso tais sociedades se tornem inadimplentes nos financiamentos imobiliários em questão, o agente financiador poderá executar as garantias prestadas, afetando indireta e adversamente o desempenho do Fundo, seu patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

*Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

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

*Risco de aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991*

Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória.

Para a proposição da ação renovatória é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.



Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o imóvel, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

#### *Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**(li) Risco relacionado à propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à política de investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**(lii) Risco relacionado à participação em sociedades com terceiros.** A participação do Fundo em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (*joint ventures*) o expõe a alguns riscos relacionados aos respectivos sócios (pessoas jurídicas) de tais sociedades, tais como o risco dos seus sócios enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. O Fundo, na qualidade de sócio, pode se tornar responsável pelas obrigações das sociedades onde tem participação, o que pode afetar diretamente o desempenho do Fundo, seu patrimônio e a rentabilidade das Cotas. Além disso, os interesses econômicos e comerciais do Fundo

podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para o Fundo, o que poderá afetar de forma adversa sua situação financeira e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o Fundo não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. O Fundo poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas. Adicionalmente, se os parceiros do Fundo falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, o Fundo pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendir recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a situação financeira do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

**(liii) Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**(liv) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas de Capital.** As Cotas Classe B deverão ser integralizadas na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor. Em caso de Cotista detentor de Cotas Classe B inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador, o Fundo poderá sofrer danos, assim como os demais Cotistas, uma vez que poderá haver necessidade de novos aportes de capital. Nessas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado, de modo que o valor do prejuízo causado por referidos danos pode ser extremamente difícil de ser calculado. Adicionalmente, o referido Cotista inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, portanto, em caso de inadimplência de tal Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas Classe B, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas Classe B do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

**(lv) Risco de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais

de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**(lvi) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, e, neste caso, haverá a possibilidade dos Cotistas virem a ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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

## **CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL**

18.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 abaixo e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;

- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- (v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) contratação de Formador de Mercado que seja pessoa relacionada ao Administrador ou ao Gestor;
- (xii) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xiii) alteração do Prazo de Duração do Fundo ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos deste Regulamento; e
- (xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

18.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a 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) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou dos demais 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, Taxa de Performance ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii)

devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

18.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

18.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

18.2.2. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

18.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

18.3.1. A Assembleia Geral deverá reunir-se pessoalmente. Alternativamente, poderá ser realizada por qualquer outro meio permitido pela regulamentação e/ou legislação em vigor aplicável.

18.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

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

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as

informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.7. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

18.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

18.9. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I, da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que:

- (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

18.10. Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (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 de Cotistas.

18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xi), (xii) e (xiv) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

18.11. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

18.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

18.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, seus respectivos 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.

18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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

18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme previstas no artigo 26-A da Instrução CVM nº 472/08.

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e



(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.15.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (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.

18.15.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos demais Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

## **CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES**

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

19.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

## CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.3. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, preferencialmente até o 10º (décimo) 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 até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.3.2. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.3.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

20.4. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.5. O Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

20.6. Observado o disposto nas Cláusulas 20.1 e 20.3 acima, a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas detentores de Cotas Classe B respeitando (i) a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para cada classe de cotas.

20.7. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada após a primeira data de integralização de Cotas e mantida até o final do prazo de duração do Fundo, pelo Administrador uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo estimados pelo Administrador para o período de 6 (seis) meses subsequente.

20.7.1. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.

20.7.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento, em especial o disposto na Cláusula 20.1 acima.

20.8. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

20.8.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.7 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários do Fundo e/ou Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

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

## **CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

21.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no 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 endereço eletrônico desatualizado.

## **CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES**

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

22.1.1. Para fins da Cláusula acima, é considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

## CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO

23.1. O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

23.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

23.6. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que tratar sobre a liquidação do Fundo não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

23.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

23.8. 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.

23.9. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

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

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, (a) 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; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

## **CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO**

24.1. O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### *Tributação no nível da carteira do Fundo*

24.2. Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda no nível da carteira, ressalvado:

24.2.1. Incide o Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável, com exceção às aplicações em outros fundos de investimento imobiliário ou letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

- (i) Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil (“RFB”), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de

cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

(ii) O Imposto de Renda pago no nível da carteira da Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista tributado.

24.2.2. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

24.3. As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

24.3.1. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

#### *Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil*

24.4. O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IRRF, à alíquota de 20% (vinte por cento).

24.5. Por ser o Fundo um condomínio fechado, também incidirá o IRRF à alíquota de 20% sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

24.5.1. Para o Costista pessoa física, o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa.

24.5.2. Para o Costista pessoa jurídica, o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

24.6. O IRRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação da tributação corporativa aplicável aos Cotistas pessoas jurídicas.

24.6.1. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações de Cotas em ambiente de bolsa, mercado de balcão com intermediação, ficando responsável pelo recolhimento a instituição intermediadora que receber a ordem diretamente do cliente.

24.7. Não obstante o disposto na Cláusula 24.4, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (ii) não ter cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;
- (iii) não ter cotista pessoa física que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período; e, ainda,
- (iv) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.7.1. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“IN RFB nº 1.585/15”), a verificação das condições mencionadas no parágrafo 2º será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

24.7.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos (i) a (iii) da Cláusula 24.3.2 *supra*, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário.

24.8. O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou



superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

#### Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil

24.9. Os cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada (“Investidores 4373”), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. As jurisdições de tributação favorecida estão atualmente listadas pelo artigo 1º da Instrução Normativa nº 1.037/10. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas domiciliados fora de jurisdição de tributação favorecida, inclusive quando da distribuição semestral de rendimentos, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

24.9.1. No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN RFB nº 1.585/15, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

24.9.2. Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

24.10. A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no País para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS**

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

25.3. 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.

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2020

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

## ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

<b>Administrador</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“DI”) e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam (i) Imóveis; ou (ii) cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista na Cláusula 5.1 do Regulamento, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.
<b>Auditor Independente</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.7 do Regulamento.

<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Capex</b>	Despesas relativas à aquisição dos terrenos, aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura, marketing e demais projetistas e assessores envolvidos em cada projeto.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
<b>Capital Comprometido</b>	Significa a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis.
<b>Capital e Custos Alocáveis</b>	Significa a somatória de a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão; e d) custos com assessores técnicos, ambientais, comissões de corretagem, custos com assessores legais e diligências. Para fins deste Regulamento, Capital e Custos Alocáveis não inclui despesas com ofertas de Cotas.
<b>Capital em Caixa</b>	Significa a parcela do Capital Subscrito que estiver no caixa do Fundo e em relação ao qual o Fundo não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis
<b>Capital Integralizado</b>	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
<b>Capital Subscrito</b>	Significa a soma do valor constante dos boletins de subscrição firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas.
<b>Chamada(s) de Capital</b>	Significa cada aviso entregue aos Cotistas detentores de Cotas Classe B, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, o qual informará o

	momento e o valor das integralizações exclusivamente de Cotas Classe B que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromisso de Investimento, por meio do qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos no Fundo para (i) a realização de investimento em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros em vigor.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Compromisso(s) de Investimento</b>	Significa cada “ <i>INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO PARA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS CLASSE B E OUTRAS AVENÇAS</i> ”, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas Classe B, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas Classe B pelo respectivo Cotista.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Consultor Imobiliário</b>	Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda., sociedade anônima com endereço na Rua Natingui, 442, conjunto 8, Vila Madalena, São Paulo – SP, 05443-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.199.290/0001-93.
<b>Conta Vinculada</b>	Significa a conta corrente de titularidade do Fundo, apartada da conta ordinária do Fundo, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.
<b>Contrato de Consultoria Imobiliário</b>	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA DO XP IDEA/ZARVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP IDEA/ZARVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, incluindo as Cotas Classe A e as Cotas Classe B, em conjunto, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.

<b>Cotas Classe A</b>	Significa quaisquer das cotas de classe A emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
<b>Cotas Classe B</b>	Significa quaisquer das cotas de classe B emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
<b>Cotista Inadimplente</b>	Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do boletim de subscrição de Cotas, observado o disposto no Capítulos 13 deste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas Classe A ou Cotas Classe B, indistintamente e quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.4 do Regulamento.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Distribuições</b>	São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos do Capítulo 20, amortização e/ou resgates de Cotas.
<b>Encargos Alocáveis</b>	Significa o valor de encargos gerais incorridos pelo Fundo, incluindo Taxa de Administração e as demais taxas pagas pelo Fundo (ou seja, que não se configurem como Capex ou Despesas Extraordinárias), até o mês imediatamente anterior a uma Distribuição.
<b>Escriturador</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
<b>Formador de Mercado</b>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
<b>Fundo</b>	<b>XP IDEA!ZARVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b>

<b>Gestor</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outros índices que venham a substituí-lo de tempos em tempos.
<b>Imóveis</b>	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso residencial, comercial e/ou multiuso (misto), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 555/14</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 539/13</b>	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

<b>Investidores Profissionais</b>	Significam os investidores profissionais, nos termos do art. 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.
<b>Investidores Qualificados</b>	Significam os investidores qualificados, nos termos do art. 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Lei nº 8.245/91</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários</b>	Significa a somatória das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários subtraído do Capital e Custos Allocáveis dos Ativos Imobiliários em questão.
<b>Lucros Semestrais</b>	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
<b>Mecanismo de Clawback</b>	<p>Significa o procedimento pelo qual o Gestor e o Consultor Imobiliário, sem qualquer responsabilidade solidária entre si, deverão, (i) caso o valor efetivamente recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Regulamento, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo os valores a maior efetivamente recebidos a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar o Administrador para que efetue a Distribuição de tais valores aos Cotistas, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não recebam valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. No caso do item (a) acima, o Gestor e o Consultor Imobiliário são responsáveis por devolver ao Fundo a sua respectiva parcela da Taxa de Performance, efetivamente liberada da Conta Vinculada e efetivamente paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário acima do valor devido, sem qualquer responsabilidade solidária entre eles.</p> <p>O Administrador, Custodiante, Escriturador e Agente de Controladoria não são responsáveis, em nenhuma hipótese pelo eventual recebimento a maior por parte do Gestor ou Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, tampouco serão responsáveis pela devolução ao Fundo dos valores pagos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento.</p>



<b>Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou, ainda, do §2º, artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Período de Desinvestimento</b>	Significa o período de desinvestimento do Fundo, que se inicia no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento.
<b>Período de Investimento</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 3.2 deste Regulamento.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento do Fundo descrita neste Regulamento.
<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo IV desse Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Resultados dos Ativos Imobiliários</b>	Significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários.
<b>Retorno Preferencial</b>	Significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 7% (sete por cento) ao ano sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações alocação em Ativos Imobiliários e/ou em

	Imóveis, desde: (i) a data de alocação do Capital Comprometido, no caso das Cotas Classe A; ou (ii) a data de integralização de cada Cota Classe B, no caso das Cotas Classe B.
<b>SPE</b>	Significa uma sociedade de propósito específico.
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante do Anexo IV deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Desenvolvimento</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.8 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta Pública, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta Pública, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> ); e (i) outros custos relacionados às Ofertas, conforme previstos no Prospecto.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.8 deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

## ANEXO II – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE CASOS NOS QUAIS O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FARÃO E NÃO FARÃO JUS AO RECEBIMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE

Exemplo 1: Taxa de Performance devida			Exemplo 2: Taxa de Performance NÃO devida		
Premissas			Premissas		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)	Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Alocado	R\$ 100.000.000	A	Capital Alocado	R\$ 100.000.000
B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos	B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos
C	Retorno Preferencial	IPCA+7% ao ano	C	Retorno Preferencial	IPCA+7% ao ano
D	IPCA (anual)	2%	D	IPCA (anual)	2%
E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000	E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000
F	Capex	R\$ 2.000.000	F	Capex	R\$ 2.000.000
G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000	G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000
H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 150.000.000	H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 117.000.000
I	Taxa de Performance	20%	I	Taxa de Performance	20%
Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)			Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)	Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
J = A+E+F	Capital e Custos Alocáveis	R\$ 103.000.000	J = A+E+F	Capital e Custos Alocáveis	R\$ 103.000.000
K = J*((1+C)^B)	Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 126.179.429	K = J*((1+C)^B)	Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 126.179.429
Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor			Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)	Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000	L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
	<b>Como L &gt; K, a Taxa de Performance é devida</b>			<b>Como L &lt; K, a Taxa de Performance NÃO é devida</b>	
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000	L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) K	(-) Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 126.179.429	(-) K	(-) Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 126.179.429
<b>= M = (L-J)</b>	<b>= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário</b>	<b>R\$ 26.820.571</b>	<b>= M = (L-J)</b>	<b>= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário</b>	<b>-R\$ 6.179.429</b>
(x) I	(x) Taxa de Performance	20%	(x) I	(x) Taxa de Performance	0%
<b>= N = M*I</b>	<b>= Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>	<b>R\$ 5.364.114</b>	<b>= N = M*I</b>	<b>= Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>	<b>R\$ 0</b>
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000	L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) N	(-) Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 5.364.114	(-) N	(-) Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 0
<b>N = L-M</b>	<b>Distribuições aos Cotistas</b>	<b>R\$ 147.635.886</b>	<b>N = L-M</b>	<b>Distribuições aos Cotistas</b>	<b>R\$ 120.000.000</b>
<p>* Para fins de simplificação, o cálculo dos Custos Alocáveis foi feito como se tais custos tivessem sido incorridos na mesma data do investimento no Ativo Imobiliário, e o recebimento dos Rendimentos de Ativo Imobiliário como se tivessem sido recebidos na data do Evento de Liquidez (desinvestimento). Para o cálculo do Retorno Preferencial efetivo e da Taxa de Performance efetivamente devida, estes valores serão apurados nos períodos que forem incorridos e ajustados pro rata die .</p>					

### ANEXO III – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK

<b>Momento intermediário</b>		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)</i>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Alocado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 104.000.000
<b>Como (i) <math>D &gt; A</math>, e (ii) <math>D &gt; (B+C)</math>, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance</b>		
E	Taxa de Performance	20%
$F = E*(D-B)$	Taxa de Performance a ser distribuída <i>(até 80%)</i>	R\$ 3.840.000
<b>Final do Prazo de Duração - sem Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
I	Distribuições	R\$ 150.000.000
<b>Como <math>I &gt; (G+H)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$J = E*(I-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
<b>Como <math>J &gt; F</math>, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$K = J-F$	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 7.160.000
<b>Final do Prazo de Duração - com Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
L	Distribuições	R\$ 110.000.000
<b>Como <math>L &gt; (G+H)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$M = E*(L-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 3.000.000
<b>Como <math>M &lt; F</math>, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo</b>		
$N = F-M$	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 840.000

<b>Momento intermediário</b>		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)</i>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Alocado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 52.000.000
E	Valor Justo dos Ativos Imobiliários <i>(até o momento)</i>	R\$ 98.000.000
F	Taxa de Performance	20%
<b>Como (i) <math>D \div A \geq 0.5</math>, (ii) <math>(D+E) \div A \geq 1.5</math>, e (iii) <math>(D+E) &gt; (B+C)</math>, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance</b>		
G	Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários	R\$ 18.000.000
H = F*G	Taxa de Performance a ser distribuída <i>(até 80%)</i>	R\$ 2.880.000
<b>Final do Prazo de Duração - sem Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 150.000.000
<b>Como <math>K &gt; (I+J)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
L = F*(K-I)	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
<b>Como <math>L &gt; H</math>, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
M = L-H	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 8.120.000
<b>Final do Prazo de Duração - com Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 100.000.000
<b>Como <math>N &gt; (I+J)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
O = F*(N-I)	Taxa de Performance final	R\$ 1.000.000
<b>Como <math>O &lt; H</math>, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo</b>		
P = H-O	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 1.880.000

## ANEXO IV - SUPLEMENTO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

<b>Montante Total da Primeira Emissão:</b>	R\$ 102.550.000,00 (cento e dois milhões, quinhentos e cinquenta mil reais).
<b>Número de Classes e Séries:</b>	2 (duas) classes de Cotas, sendo 1 (uma) classe de Cotas Classe A e 1 (uma) classe de Cotas Classe B.
<b>Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:</b>	42.500 (quarenta duas mil e quinhentas) Cotas Classe A e 60.100 (sessenta mil e cem) Cotas Classe B.
<b>Lote Adicional:</b>	Não aplicável.
<b>Valor Unitário das Cotas:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais).
<b>Preço de Subscrição e Emissão das Cotas:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais).
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b>	Permitida desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
<b>Montante Mínimo por investidor:</b>	R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
<b>Forma de Distribuição das Cotas:</b>	Oferta pública primária, com esforços restritos de distribuição, no âmbito da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ <u>Instrução CVM 476</u> ”).
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>	As Cotas da Primeira Emissão do Fundo serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ”), a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido).  A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas Classe A da Primeira Emissão deverá ser realizada, à vista e em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo preço de emissão da Cota Classe A da Primeira Emissão acima

mencionado, não sendo permitida a aquisição de Cotas Classe A fracionadas.

A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas Classe B da Primeira Emissão deverá ser realizada na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos no Regulamento, no Compromisso de Investimento e no boletim de subscrição.

**Taxa de Distribuição Primária:**

Não haverá. Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo.

**Regime de Colocação:**

Melhores esforços.

**Público Alvo:**

Investidores profissionais, conforme definido na regulamentação aplicável.

**Período de Colocação:**

As Cotas da Primeira Emissão deverão ser distribuídas em até 6 (seis) meses após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 6 (seis) meses, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Prazo de Colocação”).

**Negociação e Custódia das Cotas:**

Negociação e liquidação no mercado secundário por meio de ambiente de negociação administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas da Primeira Emissão realizadas na B3. Não obstante, as Cotas Classe B somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas Classe B distribuídas no âmbito da respectiva Oferta até a data de encerramento da Oferta, conforme termos e procedimentos previstos nos Compromissos de Investimento.

**Coordenador:**

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.