

São Paulo, 26 de dezembro de 2023.

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO BRM FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 44.107.380/0001-33**

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora do Fundo BRM Fundo de Investimento Imobiliário II, inscrito no CNPJ sob o nº 44.107.380/0001-33 ("Administradora" e "Fundo"), vem, com base na regulamentação em vigor, por meio deste **TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL**, divulgar o resultado aos cotistas e ao mercado em geral:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

- (i) Aprovar a proposta de transferência da administração e custódia do Fundo, atualmente administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14820, expedido em 8 de janeiro de 2016 ("Administradora"), para o **BANCO OURINVEST S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM número 21.126, de 08/09/1992 ("Nova Administradora"), que neste ato aceita a indicação, considerando as condições a serem definidas no Termo de Apuração desta Consulta Formal.



- (ii) Caso deliberada a matéria prevista no item (i) acima, a transferência da administração do Fundo para a Nova Administradora se dará após o fechamento do mercado do dia 29 de dezembro de 2023 ("Data de Transferência").
- (iii) Deliberar sobre a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo para refletir as deliberações acima e adequar ao novo padrão e formatação da Nova Administradora ("Novo Regulamento"), nos termos do Anexo I a esta carta consulta, o qual passará a vigor na Data de Transferência.
- (iv) Ratificar o encerramento da oferta referente a 2º (segunda) emissão de cotas do Fundo.
- (v) Aprovar a situação de conflito de interesse decorrente da contratação pelo Fundo, da BRM ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 477.766.912/0001-32 , como prestadora de serviço de gestão de carteira do Fundo, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira perante à CVM.
- (vi) Caso aprovada a deliberação da matéria prevista no item (v) acima, aprovar a substituição da FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.771.772/0001-49, na qualidade de atual gestora do Fundo, pela BRM ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA , acima qualificada ("Nova Gestora").
- (vii) No caso de aprovação das deliberações mencionadas anteriormente e da subsequente transferência do Fundo, juntamente com a substituição do gestor, o Administrador do Fundo assume a responsabilidade perante o Novo Administrador, os Cotistas, o Novo Gestor, os órgãos reguladores e autorreguladores, por todos os atos e omissões por ele praticados no exercício de sua função de administrador do Fundo até a Data de Transferência. Por outro lado, o Novo Administrador, os Cotistas e o Novo Gestor declaram que estão plenamente cientes dos riscos inerentes ao investimento no referido fundo e declaram ter diligenciado todas as questões relacionadas às suas respectivas atividades. Em conformidade com a

deliberação "vi" acima, foi decidida a rescisão do contrato vigente com o Gestor atual, bem como a nomeação do Novo Gestor, que assumirá integralmente todas as responsabilidades inerentes à gestão do Fundo a partir da divulgação do termo de apuração. O antigo Gestor exime-se, a partir da Data de Transferência, de qualquer responsabilidade e rescinde seu contrato de gestão, garantindo que todas as obrigações tenham sido devidamente cumpridas junto a todas as partes envolvidas, por outro lado, o Gestor atual assume a responsabilidade perante o Novo Administrador, os Cotistas, Novo Gestor, os órgãos reguladores e autorreguladores, por todos os atos e omissões por ele praticados no exercício de sua função de gestor do Fundo até a Data de Transferência..

(viii) Em razão do disposto acima, autorizar a Administradora e o Novo Administrador do Fundo para a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos necessários à implementação das deliberações aprovadas acima.

(ix) Ato contínuo a aprovação da substituição da Atual Gestora e em decorrência da aquisição, pelo Fundo, durante o período de investimento, dos seguintes imóveis presentes na carteira, os quais foram adquiridos por Sociedades de Propósito Específico que são investidas da BRM Participações S.A. que, por sua vez, é um ativo integrante do Fundo: i) LOTE 01 da Quadra 04 do loteamento denominado "Recreio Mossoró", descrito na matrícula no 22.427 do Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade Ocidental/GO; (ii) LOTE 02 da Quadra 04 do loteamento denominado "Recreio Mossoró", descrito na matrícula no 23.909 do Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade Ocidental/GO; (iii) LOTE 03 da Quadra 04 do loteamento denominado "Recreio Mossoró", descrito na matrícula no 23.871 do Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade Ocidental/GO; aprovar a situação de conflito de interesses de forma prévia, específica e informada, nos termos da regulamentação da CVM vigente, uma vez indicada a relação de conflito de interesse entre propriedade dos imóveis há época e as partes relacionadas do Novo Gestor.

DELIBERAÇÃO:



Tendo em vista o voto de **57,44%** das cotas em circulação do Fundo, restou **APROVADA** a Consulta Formal que deliberou pela matéria constante na ordem do dia acima.

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO III - REGULAMENTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE REGULAMENTO DO BRM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 44.107.380/0001-33

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. O **BRM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, 1728 - sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20.

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento.

“Ativos de Liquidez”: a) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Bacen; b) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela regulamentação da CVM e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.

“Ativos Imobiliários”: aplicação em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante aquisição (i) diretamente de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre imóveis; e (ii) indiretamente de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (b) de cotas de fundos de investimento em participação, ou cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

“Auditor Independente”: sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo.

“Bacen”: Banco Central do Brasil.

“Boletim de Subscrição”: é o boletim de subscrição de cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado.

“Capital Comprometido”: soma de todos os Capitais Comprometidos pelos Cotistas.

“Capital Comprometido do Cotista”: valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrição e integralização de Cotas.

“B3”: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

“Código ANBIMA”: Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, emitido pela ANBIMA.

“Código Civil Brasileiro”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

“Compromisso de Investimentos”: “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e 02 (duas) testemunhas, e para cada

Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador.

“Consultor Imobiliário”: BRM Consultoria e Investimentos Ltda., com sede na Quadra SHCS, Qd. 4-2 - Bloco A - Loja 27 - Parte A6, s/nº - Distrito Asa Sul, em Brasília, Distrito Federal e inscrita no CNPJ sob o nº 43.766.244/0001-92

“Cotas”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.

“Cotistas”: titulares de Cotas de emissão do Fundo.

“CRI”: certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/97.

“Custodiante”: Banco Ourinvest S.A., acima qualificado.

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários.

“Data da 1ª Integralização das Cotas”: data da primeira integralização das Cotas efetuada em moeda corrente nacional e/ou mediante integralização de bens e direitos, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários.

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo, bem como aqueles sem expediente na B3.

“Distribuição de Rendimentos”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 56, parágrafo 1º deste Regulamento.

“Escriturador”: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

“FATCA”: Foreign Account Tax Compliance Act.

“FII”: Fundo de Investimento Imobiliário.

“FIP”: Fundo de Investimento em Participações.

“Fundo”: o BRM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

“Gestor”: BRM Asset Gestão de Recursos Ltda., com sede na Quadra CLS 402 - Bloco A - Parte A11 - Asa Sul, em Brasília, Distrito Federal, e inscrita no CNPJ sob o nº 477.766.912/0001-32.

“IGP-M”: Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instituições Financeiras Autorizadas”: são as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

“Laudo de Avaliação”: laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com a regulamentação vigente.

“Lei nº 6.404/76”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.

“Lei nº 8.245/91”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

“Lei nº 8.668/93”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

“Mercado Secundário”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.

“Módulo CETIP 21”: Módulo CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“Módulo MDA”: MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

"Outros Ativos": são os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) cotas de outros FII; (iii) certificados de potencial de construção emitidos com base na regulamentação e legislação vigentes; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente; (v) letras hipotecárias (LH) emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (vi) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e (vii) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody's.

"Patrimônio Líquido": soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos a exigibilidade.

"Período de Distribuição": período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento.

"Política de Investimento": política de investimento adotada pelo Fundo, conforme prevista no Capítulo VIII deste Regulamento.

"Prazo de Duração": indeterminado.

"Proposta de Desinvestimento": qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo.

"Proposta de Investimento": qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários.

“Público Alvo”: o Fundo será formado inicialmente por investidores exclusivamente profissionais, conforme definidos na regulamentação vigente.

“Regulamento”: o presente regulamento do Fundo.

“Representante(s) dos Cotistas”: um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos da regulamentação vigente.

“Resolução CVM nº 175”: é a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

“Taxa de Administração”: tem o significado que lhe será atribuído no artigo 8º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo.

Parágrafo 3º: O Fundo deverá observar as normas, direitos e restrições aplicáveis ao Público-Alvo.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 2º. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia e controladoria dos Ativos do Fundo.

Parágrafo 1º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o seu objetivo e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições

impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: Adicionalmente ao disposto acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, entre outras previstas neste Regulamento e na regulamentação e legislação aplicáveis:

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - (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 serão passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

- (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos na Resolução CVM nº 175 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
 - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
 - (vi) manter custodiadas em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
 - (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento;
 - (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Resolução CVM nº 175 e neste Regulamento;
 - (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - (x) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
 - (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

- (xii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- (xiv) informar à CVM a Data da 1ª Integralização das Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade com relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º. É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;

- (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 os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, observada a regulamentação vigente, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação vigente aplicável ao Fundo;
- (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, observado o artigo 20, parágrafo 1º, abaixo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: 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.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso (ix) do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Artigo 6º. Gestão. A gestão da carteira do Fundo é exercida pelo Gestor, que será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 1º: Cabe, ainda, ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, indicar ao Administrador a aquisição ou alienação, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Caberá ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º. Cabe ao Gestor, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

- (i) originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- (ii) assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
- (iii) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (iv) monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- (v) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- (vi) elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- (vii) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhes relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- (viii) realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou por Ato do Administrador, nos termos do artigo 15, parágrafo primeiro abaixo;

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

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º. Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade e tesouraria do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará ("Taxa de Administração"):

- (i) ao Administrador uma remuneração mensal composta pelos percentuais previstos na tabela abaixo, em regra de cascata, sendo que cada percentual será calculado respectivamente sobre a correspondente do Patrimônio Líquido do Fundo, pagos mensalmente na proporção de 1/12 avos, sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) nos 9 (nove) primeiros meses do Fundo e de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 10º (décimo) mês a contar da primeira data de integralização:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa do Administrador
Até R\$ 300.000.000,00	0,20% a.a.
De R\$ 300.000.000,01 até R\$600.000.000,00	0,18% a.a.
De R\$600.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,15% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,12% a.a.

- (ii) ao Gestor uma remuneração mensal composta pelos percentuais previstos na tabela abaixo, em regra de cascata, sendo que cada percentual será calculado respectivamente

sobre a correspondente ao Capital Subscrito do Fundo, sendo assegurado ao Gestor uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 25.0000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Taxa de Gestão"):

Valor Contábil do Capital Subscrito do Fundo	Taxa do Gestor
Até R\$ 300.000.000,00	1,60% a.a.
De R\$ 300.000.000,01 até R\$600.000.000,00	1,62% a.a.
De R\$600.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	1,65% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	1,68% a.a.

Parágrafo 1º: Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do IPCA acumulado, em cada período de apuração semestral, acrescido de 5%. A taxa de performance devida ao Gestor será calculada e apropriada diariamente e pago semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração pelo método do ativo.

Parágrafo 2º: Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
> 10.000		R\$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

- (a) Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- (b) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
- (c) Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- (d) Custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Parágrafo 3º: Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

Parágrafo 4º: Os valores mínimos mencionados no *caput* serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 5º: Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

Artigo 9º. Pelos serviços de Consultoria, o Fundo pagará uma remuneração mensal equivalente a 5%, calculada sobre o valor integralizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários do Fundo.

Artigo 10. O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada

para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo 3º: Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), contados da data da renúncia. Caso o Administrador não seja substituído dentro deste prazo, o Fundo deve ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, para o Fundo.

Parágrafo 6º: É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no §2º acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. O mesmo é aplicável, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou a classe de Cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Parágrafo 7º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Bacen deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12. As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços, independente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas neste sentido e sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo.

Parágrafo Único. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.819, de 8 de janeiro de 2016, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Artigo 13. Adicionalmente, para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o gestor do Fundo, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis ou bens/produtos e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado para as cotas do Fundo, desde que prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: É vedado ao Administrador, Gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 2º: Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador, pelo Gestor, se houver, ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, ou desde que não sejam remunerados diretamente pelo Fundo, com exceção à Primeira Emissão de Cotas, nos termos do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5/2014, item 6.3.9.

Artigo 14. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 26, abaixo. Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas cotas pela Assembleia Geral, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, até o limite de capital total ofertado de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) pelo Fundo (“Capital Autorizado”).

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

(ii) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;

(iii) em cada nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

(iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(v) é admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de cotas, a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;

(vi) caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados;
e

(vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 2º: As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e serão

realizadas de acordo com os ditames da regulamentação vigente, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da regulamentação da CVM aplicável.

Parágrafo 3º: A cada nova emissão, a Administradora poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do Fundo a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora.

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 51, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos na regulamentação da CVM aplicável.

Artigo 17. Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

Artigo 18. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) 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 respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou Consultor Imobiliário.

Artigo 19. As hipóteses de conflito de interesses listadas no artigo 18 deste Regulamento refletem a Resolução CVM nº 175. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na referida regulamentação venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam refletidas tais alterações.

CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- (i) Ativos Imobiliários;
- (ii) Outros Ativos;
- (iii) Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos 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 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.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes na regulamentação aplicável.

Artigo 21. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 22. Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

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

Artigo 23. A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, mediante orientação do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 2º: A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

Parágrafo 3º: As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 4º: O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administradora e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 24. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: 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 ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- **Riscos Macroeconômicos e Regulatórios**

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de Mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas

- **Riscos do Fundo**

(i) Risco de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(ii) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem 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. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(iii) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, apesar desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(iv) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

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

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

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas

emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(viii) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(ix) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

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

(xi) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos

imobiliários estejam em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (b) o Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- e
- (c) o Fundo conte com, no mínimo, a quantidade mínima de cotistas estabelecida pela regulamentação aplicável.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xiii) Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xiv) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- **Risco dos Ativos Imobiliários**

(i) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua

falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(ii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(iii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(iv) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(v) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos

imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(vi) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(vii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(viii) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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. 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.

(ix) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(x) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

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

(xii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xiii) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação CVM. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- **Outros Riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 25. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador, sem prejuízo da possibilidade de deliberação por Ato do Administrador como disposto no artigo 15, parágrafo único deste Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista neste artigo 26, parágrafo 2º deste Regulamento;
- (iv) deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- (vi) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- (viii) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (xii) deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- (xiii) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- (xiv) alteração da Taxa de Administração, observado o disposto na regulamentação aplicável; e
- (xv) deliberação de eventos que, a critério do Consultor imobiliário, impliquem manifestação de vontade do Fundo em relação à continuidade do investimento feito nos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos

prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, se houver., o que deverá ser objeto de ampla divulgação aos Cotistas em seu site e nos sites da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 27. A Assembleia Geral de Cotistas quando convocada poderá ser feita mediante consulta formal ou presencialmente. Em ambas as hipóteses, será convocada pelo Administrador mediante a divulgação de carta consulta ou edital de convocação, conforme o caso, nos sites do Administrador e da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 28. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data realização da Assembleia ou da data da apuração dos votos, conforme o caso, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 28 acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas, quando realizada de forma presencial, realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas, quando realizada presencialmente, bem como recebidos votos de todos os Cotistas, quando realizada mediante consulta formal.

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 58, inciso III, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 58, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 29. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do artigo 28 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na regulamentação aplicável, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no parágrafo 5º do artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 30. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, VIII, XI e XIII do parágrafo 1º do artigo 26 acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação

qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) o Administrador;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- (ii) no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

(iii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 31. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 32. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 26, acima.

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

Artigo 34. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora 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.

Artigo 35. Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vii) exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o eleger.

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 36, acima.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação vigente.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos da regulamentação vigente.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 36. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º do artigo 35 deverão incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 34 acima;
e
- (ii) demais informações exigidas pela regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 37. O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição,

integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Artigo 38. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões de cotas) Cotas de série única, totalizando até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões reais).

Parágrafo 3º: Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, nos termos da regulamentação aplicável. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

Parágrafo 4º: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública na forma da regulamentação aplicável ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

Parágrafo 5º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, conforme o caso, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma e prazo de integralização.

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo

Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 7º: As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Consultor de Investimentos, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas, os quais ficarão 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 Cotista.

Parágrafo 8º: 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 subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

Parágrafo 9º: No âmbito da Primeira Emissão, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação, será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Nas demais datas de liquidação da Primeira Emissão o valor unitário das Cotas será o valor da Cota em vigor no fechamento do dia útil anterior à respectiva data de disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 10: Na liquidação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no fechamento do dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 11: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 12: O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este, conforme termos do parágrafo 9º acima.

Parágrafo 13: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, acrescido das penalidades previstas no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso.

Parágrafo 14: As Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 39. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 41. Após o encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento ou por Ato do Administrador, na forma do artigo 15, parágrafo 2º acima, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais

contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas ou Ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Parágrafo 6º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 42. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- (i) nome e qualificação do subscritor;
- (ii) número de Cotas subscritas;
- (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (iv) condições para integralização de Cotas; e
- (v) forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 43. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 44. A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos da regulamentação aplicável, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

Artigo 45. De acordo com o disposto no Art. 2º da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação vigente, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 46. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 47. O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do parágrafo 1º do artigo 26 deste Regulamento;
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 48. Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado aos Cotistas: (i) venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados; (ii) venda dos demais Ativos, bens e/ou direitos mediante operações privadas ou em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, desde que negociáveis em bolsa ou balcão organizado ou (ii) entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do parágrafo seguinte.

Artigo 49. Será permitida a liquidação do Fundo mediante a entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e demais regulamentação aplicável, exceto se de outra forma for determinado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: Realizada a venda dos Ativos do Fundo, o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas e o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Artigo 50. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: 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.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades dos prestadores de serviços do Fundo;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação vigente;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 52 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- (ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 53. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 54. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 55. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 56. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º: Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 7º: O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, 5 (cinco milhões) ou 5% (cinco por cento) do valor total do patrimônio líquido do Fundo, o que for maior.

Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital, até que se atinja o limite ora previsto. Para a reposição da Reserva de Contingência poderá ser procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital e/ou até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do Gestor, conforme orientação do Consultor de Investimentos.

Parágrafo 8º: O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 57. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 58. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K, conforme Anexo M à Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 ("Suplemento K" e "Resolução CVM nº 184", respectivamente);

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(a) as demonstrações financeiras;

(b) o relatório do Auditor Independente; e

(c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária;

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 59. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III acima.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º: A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de 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.

Parágrafo 4º: São exemplos de ato ou fato relevantes:

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

Artigo 60. A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 61. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 62. O presente Regulamento é elaborado com na regulamentação da CVM e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 63. 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 02 de Janeiro de 2023

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador