

REGULAMENTO DO SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF N° 27.771.547/0001-47

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no dia 31 de dezembro de cada ano
---	---------------------------------	---

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Outros

Custódia	Escrituração
Não há	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses ("Apêndice" e "Subclasse", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de



Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento ("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

Desde 01 de dezembro de 2023 ("Data de Início"), o Administrador passou a desempenhar as atividades de gestão da carteira do Fundo, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral de Cotistas finda em 05 de outubro de 2023. Neste sentido, toda e qualquer menção ao Gestor neste regulamento, passará, a partir da Data de Início a ser interpretada como Administrador.

DO FUNDO

1. O **SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo e na sede do Administrador; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento ou no Anexo, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175/2022) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.**

5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.



6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175/2022.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

(a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(ii)** escrituração das cotas;

(b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;

(c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;

(d) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;

(e) armazenar toda manifestação dos cotistas;

(f) manter este Regulamento disponível aos cotistas;

(g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(i)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e **(ii)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável;

(h) realizar a seleção, alienação, cessão, transferência ou a aquisição a qualquer título dos ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e no Anexo, respeitada sua discricionariedade para seguir tal orientação, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

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

(j) administrar os recursos da Classe sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(k) fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar deste Regulamento e do Anexo; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;

(l) executar e controlar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da carteira da Classe e o andamento do Projeto, conforme o caso;



- (m) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção da Classe;
- (n) acompanhar o desempenho dos Ativos da Classe;
- (o) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos deste Regulamento e do Anexo;
- (p) acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, nos termos deste Regulamento e do Anexo;
- (q) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pela Assembleia de Cotistas; e
- (r) instruir os representantes legais da Sociedade Investida na celebração de contratos de locação, arrendamento, ou de exploração do direito de superfície dos Imóveis para terceiros, observado o disposto no item 8.3 abaixo.

7.2. Os serviços listados no item 8.1., (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

7.3. No que se refere ao item 8.1. (r) acima, os contratos de locação, arrendamento, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis deverão, preferencialmente, transferir aos locatários e/ou arrendatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os espaços comerciais do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, e gás, bem como pelo prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários e/ou arrendatários a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Empreendimento Imobiliário e/ou aos Imóveis, e pelas benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

7.4. Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.5. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, à Classe e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

7.6. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

7.7. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.7.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

7.8. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; **(ii)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de



ativos; **(iii)** escrituração de cotas; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.

7.8. O Administrador, na qualidade de Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver.

8. O Administrador, na qualidade de Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.1. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas.

8.2. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, o Gestor obriga-se a:

(a) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

(b) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;

(c) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;

(d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;

(e) encaminhar ao Administrador, nos 5 Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;

(f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;

(g) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo;

(h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

(i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe de Cotas;

(j) identificar, avaliar e acompanhar o Projeto, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e no Anexo, praticando todos os atos necessários para orientar a Sociedade Investida na aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos;



- (k) elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento e no Anexo;
- (l) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo, da Classe e de seus cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente e considerar, para suas recomendações de investimento ou de desinvestimento, o dever fiduciário que compete ao Administrador, apontando quaisquer situações que possam ser configuradas como conflito de interesses;
- (m) gerir os Ativos de Liquidez, segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (n) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a “lavagem de dinheiro”, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;
- (o) atender tempestivamente, no menor prazo possível, às comunicações feitas por autoridades competentes, caso seja verificado o desenquadramento da Classe em relação ao seu Regulamento, o Anexo, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (p) disponibilizar ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório de acompanhamento dos Ativos de Liquidez da Classe;
- (q) indicar, recomendar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os prestadores de serviços necessários (i) à análise da viabilidade econômica do Projeto, incluindo, mas não se limitando a, empresas especializadas na avaliação das necessidades de investimentos para desenvolvimento e execução do Projeto e na análise do valor potencial de locação por m² por Imóvel do Empreendimento Imobiliário; e (ii) ao auxílio no cumprimento das atividades de implementação de benfeitorias e reformas, incluindo, mas não se limitando, as empreiteiras, construtoras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis para desenvolvimento do Projeto, sendo certo que, em caso de investimento indireto pela Classe no Projeto, tais profissionais serão contratados diretamente pela Sociedade Investida, mediante orientação do Gestor. Os prestadores de serviços de que trata este inciso poderão ser pessoas ligadas (conforme definidas na regulamentação) ao Gestor, desde que sua contratação seja previamente aprovada em Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação em vigor;
- (r) negociar o estatuto social da Sociedade Investida, assim como eventuais alterações necessárias, bem como indicar os diretores estatutários da Sociedade Investida, em observância ao disposto no estatuto social da Sociedade Investida, bem como negociar e celebrar contratos de compra e venda de ações, acordos de acionistas, acordos de investimento, acordos de confidencialidade e/ou contratos relacionados com a titularidade das ações de emissão da Sociedade Investida, no melhor interesse da Classe;
- (s) negociar os contratos de incorporação e de construção do Projeto sempre de boa fé e de acordo com o princípio de negociação entre parte independentes e em igualdade (princípio “arm’s length”), e firmar, em nome da Classe, quando outorgado pelo Administrador por meio de instrumento específico para tal fim, ou, conforme o caso, instruir os diretores da Sociedade Investida para que firmem tais contratos, bem como acompanhar e supervisionar as obras de construção, de manutenção e reformas do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis;
- (t) participar das Assembleias de Cotistas do Fundo e da Classe para esclarecer quaisquer questões dos Cotistas sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados e realizados, elaborando o material de suporte necessário ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável;
- (u) reunir-se com os representantes de Cotistas, quando for instado a prestar quaisquer esclarecimentos sobre as recomendações que realizar;



(v) responder eventuais questionamentos, processos administrativos sancionadores e demais processos e procedimentos de qualquer natureza que venham a ser realizados e/ou instaurados por Cotistas, representantes de Cotistas e/ou por autoridades competentes, incluindo CVM, ANBIMA e B3 (conforme definido abaixo), assim como providenciar e apresentar tempestivamente todos os argumentos e documentos necessários à defesa dos interesses do Fundo e da Classe;

(w) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável; e

(x) verificar e validar o atendimento dos Critérios de Elegibilidade para aquisição dos Imóveis, na forma prevista neste Regulamento e no Anexo, devendo comprovar ao Administrador o atendimento a tais critérios.

8.3. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.2., (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, cuja cópia é entregue ao cotista no momento de seu ingresso no Fundo e na Classe, quando da assinatura do boletim de subscrição, e está disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br/>

8.4. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 8.2., (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

8.5. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

8.6. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

8.7. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.7.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

(a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e

(b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

9.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

9.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.



9.3. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

9.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

10. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

10.1. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.

12. Adicionalmente ao disposto no item 7.1., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

12.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.

12.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as cotas.

12.3. Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

12.4. É vedado ao Administrador e ao Gestor, em nome da Classe negociar ou celebrar contratos que não atendam aos princípios de boa fé e de independência e igualdade entre as partes ("arm's length").

13. O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e à Classe e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, deste Regulamento, do Anexo e das deliberações da Assembleia de Cotistas; (ii) da política de investimento estabelecida no Regulamento e no Anexo; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos cotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

14. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM nº 175/2022 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

14.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

15. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

16. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, por este Regulamento e pela Anexo, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.

16.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br/>

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

18. O Administrador deve enviar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

19. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:

- (a) comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;
- (b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

19.1. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

19.2. O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

20. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.



21. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175/2022 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

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

21.2. Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

22. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

22.1. Nos termos do item 22 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;



- (n) despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
 - (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
 - (p) taxas de administração e gestão;
 - (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (r) taxa máxima de distribuição;
 - (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
 - (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
 - (u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
 - (v) taxa de performance;
 - (w) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
 - (x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (y) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
 - (z) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - (aa) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
 - (bb) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 23.** Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 22 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.
- 24.** Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelos respectivos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.
- 25.** Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- 26.** Assuntos de interesse dos cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").
- 27.** Assuntos de interesse exclusivo de uma Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia especial para os cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso ("Assembleia Especial de Cotistas").



- 28.** Exceto se disposto de forma diferente no Anexo e/ou no Apêndice, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.
- 29.** O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.
- 30.** Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.
- 31.** As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.
- 32.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:
- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
 - (b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
 - (c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo;
 - (d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
 - (e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
 - (g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
 - (h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
 - (j) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
 - (k) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
 - (l) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - (m) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (n) Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso aplicável, à taxa de gestão;
 - (o) Criação de subclasse de Cotas;
 - (p) Aprovar a realização, pela Classe, de operações no mercado de derivativos, nos termos do Regulamento e do Anexo;



(q) Aprovar quaisquer aditamentos e/ou alterações à Convenção de Condomínio celebrada pela Sociedade Investida com relação aos Imóveis; e

(r) Aprovar a orientação de voto do Gestor, direta ou indiretamente (por meio das assembleias da Sociedade Investida), nas assembleias de condôminos dos Imóveis que, nos termos da Convenção de Condomínio, deliberem sobre matérias que requeiram aprovação por quórum qualificado.

33. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.

34. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

35. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “d”, “e”, “k”, “m” e “n” dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

36. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

36.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

36.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

36.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

36.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

37. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

37.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

37.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.

37.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

37.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.



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

38. A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

38.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

38.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao início da assembleia de cotistas, no endereço indicado na convocação, observado o disposto neste Regulamento.

39. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, bem como cotista que não esteja inadimplente.

40. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

41. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.

42. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

43. Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas, observado que o quórum de votação neste caso será igual ao aplicável à assembleia de cotistas.

43.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia de Cotistas.

44. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

45. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito.

46. A assembleia de cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

46.1. Serão eleitos, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas.

46.2. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 cotistas; ou

(b) 5% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 cotistas.



- 46.3. O prazo de mandato dos representantes de cotistas será de 2 (dois) anos, para cada representante de cotistas eleito.
- 46.4. Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.
- 46.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 46.6. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, bem como não seja o Gestor.
- 46.7. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
47. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 47.1. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.
- 47.2. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.
- 47.3. Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 47.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.
48. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 48.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
49. Os representantes dos Cotistas, no exercício de tal função, poderão fazer jus ao recebimento de remuneração, conforme definido pela Assembleia de Cotistas que deliberar por sua eleição e/ou reeleição.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

50. O investimento em Cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos a seguir, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes, além dos fatores de risco indicados abaixo. Não obstante os riscos abaixo mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. Os fatores de risco mencionados a seguir são aplicáveis a todas as Classes de Cotas do Fundo de forma geral, independentemente de suas categorias ou características individuais.



Risco sistêmico: A rentabilidade da Classe pode sofrer variações em função do comportamento da economia, sendo afetada por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor do Projeto e dos recebíveis a ele associados, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Classe.

Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios: O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política;
- h. crescimento do PIB e da renda per capita; e
- i. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

O desempenho dos ativos que compõem a carteira da Classe poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

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

Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização, ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda total, pelos



respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem a Classe nem o Administrador e nem o Gestor responderão a qualquer Cotista, caso ocorra quaisquer dos eventos listados acima.

Risco de crédito relativo aos ativos financeiros: Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira da Classe, conforme o disposto neste Regulamento, estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Tais títulos públicos e/ou privados de dívida também estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços de tais ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças em seus padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

A Classe poderá incorrer, adicionalmente, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos títulos públicos e/ou privados de dívida em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de tais ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos ativos integrantes da carteira da Classe deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("mark-to-market"), poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Riscos relacionados ao ambiente macroeconômico internacional: O mercado de capitais no Brasil, incluindo o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de classes de investimento imobiliário, é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 e, mais recente, a crise derivada do Coronavírus (COVID-19) resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão



inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco institucional: O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos da Classe.

Risco tributário: O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de classes de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar a Classe, os Cotistas, o Empreendimento Imobiliário e/ou os Imóveis a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Lei n.º 9.779/99, para que a Classe seja isenta de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ela ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe. Caso tal condição não seja cumprida, a Classe será equiparada às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Classe, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física titular de Cotas, observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e; (iii) a Classe conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.



Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que a Classe e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras. E, conseqüentemente, não há como garantir que a Classe mantenha no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso a Classe não tenha esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Adicionalmente, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Risco regulatório: A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM 175, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas da Classe, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração do Empreendimento Imobiliário pela Classe poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios da Classe, afetando adversamente suas atividades e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas antes ou no decorrer do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Risco de crédito relativo aos Imóveis: Os Cotistas do Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos, direta ou indiretamente, pelos locatários, arrendatários ou adquirentes de Imóveis, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos Imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Risco de liquidez da carteira da Classe: A Classe investirá, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário, por meio do qual Imóveis, que possuem, em regra, baixa liquidez, serão adquiridos e incorporados para posterior comercialização, locação ou arrendamento. Ainda, poderá investir em ativos financeiros que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. A aplicação da Classe nos ativos acima mencionados tem



peculiaridades inerentes à maioria das classes de fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Desta forma, existe a possibilidade, caso a Classe necessite de caixa imediato, que esta venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos, reduzindo a rentabilidade das Cotas.

Risco de liquidez das Cotas e do prazo de duração indeterminado da Classe: As classes de fundos Classes de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, a Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado, e que, caso decida pelo desinvestimento na Classe, deverá alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que poderá enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade da Classe: O investimento em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão dos investimentos realizados pela Classe. A Classe não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados, e não existe, no âmbito da Classe, rentabilidade garantida ou pré-estabelecida. É incerto se a Classe gerará algum rendimento dos seus ativos investidos. Os recursos da Classe serão investidos preponderantemente no Empreendimento Imobiliário, nos termos deste Regulamento. Dessa forma, o Cotista estará sujeito aos riscos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e da comercialização dos Imóveis lá situados, bem como aos riscos relacionados à capacidade do Gestor e da construtora de desenvolver e explorar o Empreendimento Imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão dos resultados da Classe, que, por sua vez, dependerão preponderantemente dos resultados decorrentes da exploração do Empreendimento Imobiliário, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção da Classe. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações da Classe.

Sendo assim, as aplicações realizadas nas Cotas da Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso temporal entre a data de captação de recursos pela Classe e a data para que o Empreendimento Imobiliário comece a gerar resultados, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade esperada da Classe.

Risco de despesas extraordinárias: A Classe, como proprietária direta ou indireta, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, estará sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional, por exemplo. Ademais, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação, arrendamento ou alienação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.



Inexistência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis e à própria Classe, alteração na política econômica, decisões judiciais desfavoráveis, entre outros. Embora o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco operacional: Considerando que o objetivo primordial da Classe consiste no investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão voltados para operações logísticas com potencial geração de renda e, que a administração do Empreendimento Imobiliário poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração do Empreendimento Imobiliário que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar o Empreendimento Imobiliário, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições do Empreendimento Imobiliário ou dos Imóveis e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos pela Classe aos Cotistas. Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte do Administrador, de prestadores de serviços, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Em qualquer caso, os resultados da Classe dependerão da administração e gestão adequadas da Classe e de sua carteira, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à cobrança de ativos da carteira da Classe: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de quaisquer valores devidos à Sociedade Investida e/ou à Classe em decorrência do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e dos demais ativos integrantes da carteira da Classe, e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas. A Classe, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, caso tenha recursos para tanto ou, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a cobrança dos ativos de sua carteira e, conseqüentemente, realizar a amortização ou o resgate das Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos junto às companhias seguradoras e risco de sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Ainda, a Classe, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.



Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física de eventuais Imóveis não segurados, o Administrador e o Gestor poderão não recuperar a perda do respectivo Imóvel. 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 da Classe.

Risco de não contratação de seguro: Como regra geral, os contratos de locação ou de arrendamento dos Imóveis deverão conter obrigação do locatário ou do arrendatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos Imóveis. Se porventura algum locatário ou arrendatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro do Imóvel e tal Imóvel vier a sofrer um sinistro, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco ambiental: O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As operações da Classe, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Classe, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, os locatários, arrendatários e, eventualmente, a Classe pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive a seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive



obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam de licenças anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, dos arrendatários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários, arrendatários ou proprietários dos Imóveis tenham dificuldade em honrar com os valores por eles devidos. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado, ainda que indiretamente, à Classe.

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretriz 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, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe.

Ainda, a Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais podem envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos Imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação, pelos locatários ou pelos arrendatários dos Imóveis, dos seguros necessários e à obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os Imóveis, dentre outras. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento de seus negócios, o que poderá causar um impacto em sua rentabilidade.

As receitas da Classe decorrerão substancialmente do recebimento de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados relacionados aos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) a Classe poderá ser afetado adversamente.

Ademais, a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista relacionadas ao Empreendimento Imobiliário ou aos Imóveis, o que, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos associados à concessão de financiamentos: A Sociedade Investida pode vir a depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado na aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias.



A falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Sociedade Investida de financiar sua necessidade de capital. Adicionalmente, caso a Sociedade Investida não obtenha empréstimos bancários e, portanto, não levante capital adicional para utilização no Empreendimento Imobiliário, e na hipótese de os Cotistas optarem por não realizar aporte adicional de recursos na Sociedade Investida, os planos de investimento originalmente estabelecidos pela Sociedade Investida poderão ser afetados de forma adversa.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de flutuações no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis: O valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou a este Regulamento. Em caso de queda do valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos Imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos da Classe destinam-se, preponderantemente, ao investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis e a eventual decadência econômica da região, poderão causar um impacto direto sobre o valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, por consequência, afetar a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Além disso, alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, inclusive do setor imobiliário e de logística, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e de suas locações.

Amortização e resgate de Cotas: A Classe está exposta a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador e o Gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos: O investimento na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas da Classe. Não há garantia de eliminação da possível perda à Classe e aos Cotistas. O desempenho da Classe não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceiro, ou de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio da Classe pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais na Classe em situações onde a Classe não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: A Classe poderá ser exposta a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira da Classe, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.



Risco de depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, imóveis carregam um risco de obsolescência ao longo do tempo, o que pode acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e de manutenção do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, impactando a rentabilidade da Classe.

Risco relativo à emissão de novas Cotas: A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas, por necessidade de capital ou para investimentos adicionais no Projeto. No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, e o Cotista não ter disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá ter sua participação diluída e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida.

Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando (i) os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas da Classe, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 3º do artigo 9º, do Anexo III, da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras (a) a (e), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que classes de fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco decorrente de alterações deste Regulamento: Este Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da Resolução CVM 175, ou, ainda, por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Classe e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como, por exemplo: (i) o fato de o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estarem em fase de aquisição, desenvolvimento ou incorporação; (ii) inadimplemento do pagamento pelos locatários, inquilinos ou adquirentes dos Imóveis; ou (iii) carência no pagamento de dividendos da Sociedade Investida ou remunerações dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, não há como garantir aos Cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Riscos regulatórios do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração pela Classe, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais,



limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e mesmo a inviabilidade do Projeto, limitando, assim, a estratégia da Classe e afetando adversamente as atividades da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos envolvendo os incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto: O Projeto será desenvolvido especialmente mediante a participação dos incorporadores, desenvolvedores e construtores e de outros prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto. Não há garantias de que os referidos incorporadores e/ou prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e a Classe ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento do Projeto, hipóteses em que seu desenvolvimento, incorporação ou aquisição dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe poderá ser demandada por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores e/ou pelos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento do Projeto. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os incorporadores eventualmente envolvidos no Projeto poderão atuar também como construtores, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento do Projeto, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma do Projeto, nos resultados da Classe e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Risco de regularidade do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis: A Empreendimento Imobiliário, no momento de sua aquisição direta ou indireta pelo Classe, não estará concluído e, portanto, não terá obtido todas as licenças aplicáveis. O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção, ou mesmo a não obtenção, da regularização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderá provocar prejuízos à Sociedade Investida e/ou à Classe e seus Cotistas.

Risco de vacância dos Imóveis: Tendo em vista que a Classe tem como objetivo a exploração comercial do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos espaços locáveis do Empreendimento Imobiliário, pelo período que perdurar a vacância.

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos Imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita da Classe pela vacância dos Imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

Ainda, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou adquirentes dos Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos Imóveis), poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Riscos associados às atividades de desenvolvimento/construção das obras do Empreendimento Imobiliário: O Administrador, em nome da Classe, conforme instruções do Gestor, e/ou a Sociedade Investida poderão adiantar



quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do Empreendimento Imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e, consequentemente, a rentabilidade da Classe, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais na Classe para que Empreendimento Imobiliário seja concluído. Adicionalmente, o construtor do Empreendimento Imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Empreendimento Imobiliário. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do Empreendimento Imobiliário, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do Projeto. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário estará sujeito aos riscos associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) o aumento nos custos de construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (ii) durante o período compreendido entre o início da realização do Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, ocorrência de mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso do Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais, equipamentos de construção e mão-de-obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (v) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos ou até mesmo na impossibilidade de aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; ou (vi) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso ao Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até a inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Empreendimento Imobiliário: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações de logística em áreas próximas à área em que se situa o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em locar ou de renovar a locação de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Risco de concentração e pouca diversificação regional: A Classe destinará os recursos captados nas Ofertas para a aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, visando captar recursos adicionais para a incorporação do Empreendimento Imobiliário e para a execução da política de investimento da Classe.

A Classe adquirirá, direta ou indiretamente, o Empreendimento Imobiliário, o que gerará uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis estarão sempre locados ou arrendados. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe.

Sendo assim, os resultados da Classe dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única região, que poderá impactar de forma negativa os resultados da Classe e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.



Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: A Classe terá sua carteira concentrada no investimento direto ou indireto no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão destinados, preponderantemente, à locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

- (i) quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis dos Imóveis implicarão o não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicará a necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis dos Imóveis não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, mesmo que findo o prazo de locação dos Imóveis e que não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda, em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos Imóveis, conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do respectivo locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações dos Imóveis, podem resultar em prejuízos à Classe e aos Cotistas.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis serem objeto de livre acordo entre o locador e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do respectivo Imóvel, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada; e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel do respectivo Imóvel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais contratos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o valor das Cotas da Classe.

Risco de rescisão de contratos típicos de locação: Os locatários poderão devolver os Imóveis antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245/91. Em caso de vacância dos Imóveis, o Gestor, ou empresa especializada contratada para tal, pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Imóveis.

Risco de desapropriação total ou parcial dos Imóveis: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse



públicos. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Imóveis ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Ocorrendo a desapropriação de Imóveis, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público pelo respectivo Imóvel será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Condições externas e riscos de desvalorização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. A eventual desvalorização do Empreendimento Imobiliário pode ocasionada por fatores como, por exemplo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento Imobiliário, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento Imobiliário limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde o Empreendimento Imobiliário se encontra, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento Imobiliário, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do Empreendimento Imobiliário em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Ainda, o valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Empreendimento Imobiliário.

Risco inerentes à aquisição do Empreendimento Imobiliário: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Empreendimento Imobiliário e seu registro em nome da Sociedade Investida ou da Classe, conforme o caso, existe risco de o Empreendimento Imobiliário ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Sociedade Investida ou à Classe, conforme o caso. Adicionalmente, a Classe, poderá realizar a aquisição do Empreendimento Imobiliário por meio da Sociedade Investida, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela, existe o risco da Sociedade Investida, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Referidas hipóteses podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, bem como a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ainda, o Empreendimento Imobiliário poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo a Classe incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário direto ou indireto do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas da Classe.



Risco de exposição associado à locação e venda de Imóveis: A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos Imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

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

Adicionalmente, o valor de locação, arrendamento e/ou compra dos Imóveis pode ser negativamente impactado em virtude de existência e/ou ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis.

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

Risco relacionado às informações contidas no Estudo de Viabilidade: Nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade poderá ser elaborado pelo Gestor e/ou pela respectiva construtora contratada, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor e/ou pela respectiva construtora com relação ao Projeto, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, da Parte Geral, da Resolução CVM 175, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do inciso IV, do Anexo Normativo III, do artigo 12 da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos neste Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Além disso, o Projeto será desenvolvido e implementado por diversos prestadores de serviços, os quais poderão ser Cotistas da Classe. Neste caso, não há garantias de que tais Cotistas, caso também prestem serviços relacionados ao Projeto, cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e a Classe, existindo, ainda, risco de conflito de interesses em sua atuação, hipóteses em que o desenvolvimento e a incorporação do Projeto poderão ser significativamente impactados.

Risco de perda de membros da administração: A consecução da política de investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, do Administrador e dos demais prestadores de serviços envolvidos no



Projeto, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração de tais prestadores de serviços, na medida em que necessários ao desenvolvimento e desempenho do Projeto, permanecerão lá empregados. Além disso, não há garantia de que os prestadores de serviços acima mencionados terão sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. Tais situações poderão impactar de forma significativa as perspectivas de desempenho do Projeto, os planos de investimento e os resultados do Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Classe: Para que a Classe seja isenta de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento Imobiliário, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das Cotas da Classe. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas. Vide "Risco Tributário" acima.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco proveniente do uso de derivativos: A contratação pela Classe de operações de derivativos, na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco do processo de aquisição de ativos imobiliários e de auditoria restrita: A aquisição de ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao respectivo ativo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também.

Até a presente data, a realização de processo de auditoria jurídica (due diligence) com escopo limitado e específico no Projeto e no vendedor do Imóvel onde o Projeto está situado, bem como na Sociedade Investida, ainda está em andamento ("Auditoria Jurídica"). Tal Auditoria Jurídica poderá não abranger todas as informações e documentos necessários para a avaliação completa de todos os riscos relacionados ao investimento no Projeto e na Sociedade Investida, o que poderá acarretar em passivos ou contingências desconhecidas, causando prejuízos à Classe e seus Cotistas.

Foi verificada durante a Auditoria Jurídica a existência de áreas contaminadas no Imóvel onde o Projeto será desenvolvido, sendo que não há garantia de regularização de tais questões ambientais, conforme detalhado abaixo. O descumprimento da legislação ambiental relacionada às referidas áreas contaminadas, bem como a eventual demora na remediação ou, ainda, a não remediação de tais questões ambientais poderão impactar negativamente a Sociedade Investida e conseqüentemente a Classe, tanto no aspecto financeiro quanto reputacional, causando prejuízos à Classe e seus Cotistas. Assim, a Sociedade Investida e/ou a Classe poderão ter que incorrer em custos



e/ou outras responsabilidades de natureza cível, administrativa e/ou criminal para a remediação das questões ambientais relativas ao Empreendimento Imobiliário. Adicionalmente, a depender da estratégia de remediação utilizada, parte dos Imóveis pode vir a ficar inutilizável durante tempo indeterminado. A ocorrência de quaisquer das hipóteses aqui descritas poderá causar prejuízo à Sociedade Investida e/ou a Classe e seus Cotistas.

Além disso, no âmbito da Auditoria Jurídica verificou-se a existência de diversas questões fundiárias relacionadas aos Imóveis, conforme detalhadas abaixo, dentre as quais se destacam as seguintes: (i) retificação das áreas de determinadas matrículas, (ii) regularização da área construída dos Imóveis, (iii) posterior unificação das matrículas, (iv) regularização de áreas desapropriadas, e (v) arrolamento fiscal sobre as matrículas dos Imóveis. Eventual falha ou demora na regularização das questões fundiárias descritas acima poderá ocasionar atraso na execução do Empreendimento Imobiliário, podendo afetar a rentabilidade da Classe.

Servidão

Conforme averbado em 21 de julho de 2000, em 2 (duas) matrículas que compõem determinados Imóveis, existe uma servidão instituída em favor da antiga São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade sobre uma faixa de terreno com 5.972,60m² (cinco mil, novecentos e setenta e dois metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) ("Servidão").

Uma vez que não houve cancelamento nas matrículas, a Servidão, embora onere apenas uma área pequena de determinados Imóveis, poderá impedir e/ou prejudicar a futura Retificação e Unificação (conforme abaixo definidos), a depender do que foi estipulado quando da sua instituição. É preciso considerar que a Retificação e a Unificação provavelmente demandarão a retificação da descrição da Servidão, com a rerratificação da escritura por meio da qual foi convencionada a Servidão. Trata-se de medida que dependerá da beneficiária da Servidão. O seu perímetro também poderá afetar o desenvolvimento do Projeto, com possível necessidade de realocação da sua faixa para outra área de tais Imóveis.

Caso a prévia anuência da beneficiária da Servidão seja necessária para a Retificação pretendida, ficará a cargo da vendedora dos Imóveis, em conjunto com a Sociedade Investida, requerer e cooperar no que for necessário para a obtenção do expresse consentimento da beneficiária da Servidão para os referidos procedimentos registrares necessários à Retificação. Conforme o caso e se necessário, a vendedora dos Imóveis deverá aditar os termos de instituição da Servidão na medida do aplicável à conclusão da Retificação.

Áreas de Doação

A vendedora dos Imóveis concordou em doar à Prefeitura de São Bernardo do Campo ou celebrar com o referido ente escritura de desapropriação amigável em relação a determinadas áreas, em que houve a execução, pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, de um projeto de prolongamento do trevo de acesso do km 14 (quilometro quatorze) da antiga Via Anchieta, atual Avenida Marginal Direita Anchieta, e a construção, pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, de reservatórios preventivos contra inundações e enchentes ("Áreas de Doação"). Essas doações, contudo, ainda não foram formalizadas mediante instrumento público de doação, isto é, não houve a lavratura ou celebração de um título de doação com o subsequente registro nas matrículas dos Imóveis afetados, destaque das áreas doadas e apuração de áreas remanescentes. Não obstante, o uso das Áreas de Doação pela Prefeitura foi autorizado pela vendedora dos Imóveis com base em termos de autorização outorgados pela vendedora dos Imóveis à Prefeitura. Ficarà a cargo da Sociedade Investida e dos demais co-proprietários dos Imóveis a formalização da doação das Áreas de Doação, mediante a celebração do título apropriado ("Doação Definitiva"), sendo certo que a vendedora dos Imóveis deverá auxiliar nas negociações com a Prefeitura de São Bernardo do Campo e na formalização da Doação Definitiva.



A formalização da Doação Definitiva é fundamental (i) para o destaque dessas áreas das matrículas dos Imóveis afetados e a atualização dos dados de contribuinte para fins de IPTU, inclusive para evitar que a Sociedade Investida seja responsabilizada por quaisquer débitos, pendências ou passivos a elas relacionados; e (ii) diante da incongruência identificada entre a metragem real das áreas utilizadas pela Prefeitura e as áreas mencionadas nos termos de autorização outorgados pela vendedora dos Imóveis no passado.

Tombamento

Nos termos do processo administrativo nº 11.058/2003-30 e da Notificação nº 95/2005, expedida pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de São Bernardo do Campo ("Compahc-SBC"), em 28 de novembro de 2005 foi tombada uma área total de aproximadamente 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), abrangendo 21.194,89m² (vinte e um mil, cento e noventa e quatro metros e oitenta e nove centímetros quadrados) da área total dos Imóveis ("Tombamento"), assim como parte das Áreas de Doação. As intervenções feitas pela Municipalidade na parte das Áreas de Doação atingida pelo Tombamento, embora anteriores ao tombamento definitivo, foram realizadas na vigência do tombamento provisório do sítio histórico e sem prévia anuência do Compahc-SBC, levando à instauração do Inquérito Civil nº 42/05 pela Promotoria de Justiça Cível de São Bernardo do Campo, o qual, no entanto, foi arquivado após a celebração, em 30 de junho de 2005, de um Termo de Ajustamento de Conduta ("TAC Tombamento") entre o Ministério Público, representado pela referida Promotoria, e o Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo.

Como ainda não houve formalização da doação das Áreas de Doação para a Prefeitura, a responsabilidade pela alteração não autorizada ao bem tombado nessas áreas e pelo descumprimento do TAC Tombamento pode recair sobre a vendedora dos Imóveis (como proprietária dos Imóveis à época do ocorrido) e/ou, após a conclusão da venda dos Imóveis, sobre a Sociedade Investida e os demais co-proprietários.

Retificação e Unificação

Após estudos conduzidos por profissional técnico contratado pela vendedora dos

Imóveis, apurou-se que a área real de terreno dos Imóveis, já excluídas as Áreas de Doação, diverge da área total tabular, sendo necessária a retificação nas matrículas dos Imóveis ("Retificação"), seja mediante procedimento extrajudicial ou mediante ação judicial. Além disso, para a regularização das construções existentes no local e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário será necessário promover a unificação das matrículas dos Imóveis ("Unificação"), excluídas as Áreas de Doação e a área remanescente objeto do Tombamento.

Embora não haja débitos de tributos municipais imobiliários em atraso vinculados aos Imóveis, em virtude da Retificação, poderá haver cobrança retroativa do IPTU proporcionalmente à diferença entre a área de terreno real dos Imóveis e a área cadastrada na Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Por fim, a Retificação, se extrajudicial, deverá seguir o rito do artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos, em que é necessária, dentre outros requisitos, a anuência dos proprietários dos imóveis confrontantes. Assim, a Retificação estará sujeita à impugnação pelos vizinhos, inclusive pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, na qualidade de titular das vias públicas para as quais os Imóveis fazem frente. Se fundamentadas, as impugnações podem impedir o avanço do rito de retificação extrajudicial ou provocar a sua conversão em procedimento judicial, a não ser que a requerente concorde em alterar o perímetro da área retificada. Nesta hipótese, é possível que haja implicações para as áreas apuradas pelos técnicos da vendedora dos Imóveis, o que, por sua vez, representaria uma redução do objeto adquirido pela Sociedade Investida.



Regularização das Construções

Conforme a Certidão de Conclusão de Obras nº 1065/2020, expedida pelo Departamento de Obras Particulares da Secretaria de Obras e Planejamento da Prefeitura de São Bernardo do Campo, em 3 de julho de 2020 ("CCO"), e validada pela vendedora dos Imóveis, na presente data, há em determinados Imóveis uma área construída de 412.968,50m² (quatrocentos e doze mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), com um decréscimo de uma área construída de 55,12m² (cinquenta e cinco metros e doze decímetros quadrados), demolida após a emissão da referida certidão, restando, portanto, uma área construída total de 412.913,38m² (quatrocentos e doze mil, novecentos e treze metros e trinta e oito decímetros quadrados). No entanto, a somatória das áreas construídas mencionadas nas matrículas dos Imóveis equivale a 29.708,53m² (vinte e nove mil, setecentos e oito metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados).

Ficará a cargo da vendedora dos Imóveis promover a regularização das áreas construídas considerando a metragem apurada, constante da CCO, decrescida da área demolida, assim entendida como a obtenção das certidões negativas de débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social ("CND INSS" e "INSS", respectivamente) pertinentes e de qualquer outro documento necessário para a aprovação e regularização das construções perante os órgãos competentes, culminando na sua averbação nas matrículas dos Imóveis.

O descasamento da situação registral com a situação real impede o avanço do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, uma vez que impossibilita a averbação da demolição das construções existentes e da construção de uma nova estrutura, devido ao princípio da continuidade do registro.

Ademais, não se sabe o entendimento do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo acerca da possibilidade de averbação da área construída consolidada apresentando apenas a CCO e um documento comprobatório de inexistência de débitos perante o INSS, ou seja, sem as certidões ou alvarás de conclusão (Habite-se) específicos para cada uma das obras realizadas e sem as correspondentes CND INSS. É possível que o Oficial também condicione a averbação à prévia Unificação das matrículas dos Imóveis. Diante disso, há um risco de o Oficial se recusar a averbar as construções existentes, impedindo, portanto, a total regularização construtiva dos Imóveis, o que impactará no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

Por fim, em virtude da regularização das construções, poderá haver cobrança retroativa de débitos decorrentes da divergência das áreas construídas nos Imóveis, incluindo valores devidos ao INSS.

Arrolamento Fiscal

Em determinadas matrículas dos Imóveis, consta arrolamento fiscal de bens e direitos da vendedora dos Imóveis, nos termos do artigo 64, parágrafo 5º, inciso I da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme requisição nº 19.00.01.13.00, expedida em 7 de junho de 2019, pela Delegacia da Receita Federal de São Bernardo do Campo referente ao processo administrativo nº 16561.720018/2019-24 ("Arrolamento Fiscal").

Em virtude do arrolamento fiscal descrito acima, em caso de alienação dos Imóveis, há necessidade de comunicação à Receita Federal do Brasil no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da alienação, nos termos do artigo 8º, caput, da Instrução Normativa RFB nº 1.565/2015. A ausência de tal comunicação pode levar ao ajuizamento de medida cautelar fiscal pela Fazenda Nacional, nos termos do artigo 15, inciso VII, da Instrução Normativa RFB nº 1.565/2015. Ainda, de acordo com o artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.565/2015, ainda que



devidamente efetuada a referida comunicação, há o risco de a autoridade administrativa determinar a necessidade de arrolamento de outros bens e direitos, inclusive em relação a eventuais responsáveis solidários ou subsidiários.

Ficará a cargo da vendedora dos Imóveis a devida comunicação da alienação à Receita Federal do Brasil, bem como o cancelamento da inscrição registral do Arrolamento Fiscal nas respectivas matrículas dos Imóveis até certo prazo após a conclusão da compra e venda dos Imóveis.

Caso, após a alienação dos Imóveis, a Receita Federal entenda que a vendedora tornou-se insolvente e incapaz de arcar com os seus débitos tributários inscritos em dívida ativa até a data da alienação, é possível que a Fazenda Nacional alegue em juízo a ocorrência de fraude à execução fiscal nos moldes do artigo 185 da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), e venha a requerer o reconhecimento da ineficácia da alienação dos Imóveis.

Servidão SABESP

A Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, com base no Decreto Estadual n.º 56.115/2010, ajuizou a ação de instituição de servidão n.º 000650581.2011.8.26.0564, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, cujo objeto é a implantação de coletores integrantes do Sistema de Esgotamento Sanitário do Município em parte dos Imóveis. A existência da servidão deverá ser considerada na elaboração dos projetos do Empreendimento Imobiliário, o que poderá causar restrições construtivas, prejudicando o Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida e a Classe.

Contaminações

Em 4 de setembro de 2020, a vendedora dos Imóveis protocolou investigação confirmatória sob o n.º 20035-0000-EAR-RL001-C, perante a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("CETESB"), que consiste em etapa inicial do processo de gerenciamento de contaminações em determinadas áreas dos Imóveis ("Investigação Confirmatória"). O estudo de contaminação das áreas mais recente e abrangente foi desenvolvido no âmbito da Investigação Confirmatória, no qual foi identificada a presença de compostos químicos em concentrações superiores aos Valores de Intervenção (VI) estabelecidos pela CETESB. Tal estudo não é, contudo, suficiente para o mapeamento da extensão total das contaminações nos Imóveis. Assim, faz-se necessária a realização de investigações detalhadas complementares ("Investigação Detalhada" e, quando em conjunto com a Investigação Confirmatória, "Investigação").

A Investigação Detalhada está sendo elaborada para definição dos procedimentos adequados para gerenciamento e remediação das áreas contaminadas dos Imóveis e elaboração dos respectivos estudos de análise de risco à saúde humana e plano de intervenção de áreas contaminadas, nos termos da legislação aplicável, os quais deverão considerar a reutilização dos Imóveis para os fins pretendidos pela Sociedade Investida, considerando o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, e deverão ser formalizados e aprovados pela CETESB.

Após a devida conclusão e aprovação pela CETESB da Investigação, a CETESB deverá aprovar plano de intervenção específico, que estabelecerá medidas de intervenção para reabilitação e reutilização das áreas contaminadas dos Imóveis, permitindo a reutilização dos Imóveis para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário pretendido pela Sociedade Investida, mediante a emissão da Remediação Ambiental (conforme abaixo definido) ("Plano de Intervenção").



Ficará exclusivamente a cargo da vendedora dos Imóveis, perante a CETESB, o cumprimento das obrigações de adotar, executar e implementar, às suas exclusivas expensas e responsabilidade, todos os termos e medidas previstos e necessários no âmbito da Investigação e do Plano de Intervenção, até que o Termo de Reabilitação de Área Contaminada para Uso Declarado seja emitido pela CETESB ("Remediação Ambiental").

Na hipótese de descumprimento, pela vendedora dos Imóveis, de quaisquer termos ou condições oportunamente indicadas no Plano de Intervenção, será necessário, à Sociedade Investida e aos demais co-proprietários, buscar tutela judicial para, na qualidade de terceiros interessados, compelir a vendedora à satisfação integral do Plano de Intervenção, a fim de alcançar-se a Remediação Ambiental.

Em razão das contaminações objeto da Investigação, (i) não será possível a realização de qualquer atividade nova nas áreas contaminadas sob investigação dos Imóveis até que o Plano de Intervenção seja aprovado pela CETESB; (ii) restrições e medidas para o uso do solo e subsolo poderão ser estabelecidas como condicionantes à validade da licença ambiental que autorizará a utilização dos Imóveis pela Sociedade Investida e pelos demais co-proprietários, incluindo o fato de que os Imóveis deverão ser destinados para uso não- residencial; (iii) eventual agravamento da contaminação existente ou surgimento de novos focos de contaminação - independentemente de quem seja o responsável - podem levar a novas restrições de ocupação dos Imóveis; e (iv) caso a licença ambiental da Sociedade Investida seja condicionada à atividade de remediação da contaminação, falhas na condução do gerenciamento das áreas contaminadas pela vendedora dos Imóveis podem impactar a Sociedade Investida, podendo gerar, inclusive, custos adicionais relevantes para a Sociedade Investida.

Risco de não colocação ou colocação parcial de Ofertas: Caso não seja subscrito e integralizado o montante mínimo da respectiva Oferta de Cotas até o final do prazo de distribuição, a respectiva Oferta será cancelada e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela Classe na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas da Classe em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe poderá ser reduzida.

Risco relacionado à pandemia do Covid-19: O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a pandemia decorrente do Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se desde o primeiro trimestre de 2020 elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros.

Neste sentido, os efeitos de curto, médio e longo prazo do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados da Classe e do Projeto são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante na condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, capacidade de continuar operando os negócios da Classe. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.



Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos à Classe no âmbito das Ofertas, influenciando na capacidade de a Classe investir no Projeto.

Riscos relacionados ao investimento no Projeto: Certos aspectos relacionados ao investimento pela Classe no Projeto, bem como os contratos de construção, empreitada, entre outros relacionados ao desenvolvimento do Projeto, ainda estão em fase de negociação, e a auditoria jurídica completa do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e da Sociedade Investida ainda não foi concluída. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será realizado e que tal investimento, caso efetivado, será realizado na forma inicialmente pretendida. O atraso na conclusão da auditoria jurídica e/ou na negociação e formalização de tais contratos poderá impactar negativamente o desenvolvimento do Projeto e, consequentemente, as atividades da Classe.

Além disso, o investimento no Projeto, caso seja realizado de forma indireta, por meio da Sociedade Investida, poderá acarretar custos adicionais e riscos operacionais para a Classe, na qualidade de investidor indireto do Projeto.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas.

A ocorrência destes eventos pode acarretar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais, com possíveis riscos à imagem da Classe, o que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não aquisição do terreno onde será desenvolvido o Projeto: Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas foram utilizados para o pagamento de parte do preço de aquisição do Projeto. Não há garantia de que os recursos captados pela Classe serão suficientes para o pagamento do restante do preço de aquisição ou, ainda, mesmo havendo recursos, que o vendedor do imóvel onde será desenvolvido e incorporado o Projeto aperfeiçoará a venda. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será efetivado. Caso a venda do terreno não seja concluída por qualquer motivo, a Classe não investirá no Projeto e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela Classe e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes. Após a devolução dos recursos, os investidores poderão enfrentar dificuldades ou, até mesmo, não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade esperada pelo investimento na Classe.

Riscos relacionados à participação do Sócio Financeiro do Projeto: O Projeto terá outro investidor, que também incorrerá em obrigações, pecuniárias ou não, relacionadas ao Projeto, incluindo, mas não se limitando, às necessidades de investimento no Projeto. Qualquer incapacidade ou inabilidade de tal coinvestidor no Projeto honrar com tais obrigações poderá impactar negativamente o Projeto e, portanto, a rentabilidade das Cotas.

* * * * *



ANEXO I

DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores em Geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimentos do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva - Logística	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 31 de dezembro

DA CLASSE ÚNICA

Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas.	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas mensalmente e seu valor será apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.
1. A Classe não conta com Subclasses. 2. As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: (i) termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; (ii) por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022.	



- 2.1. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 2.2. As Cotas emitidas pela Classe poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão administrados pela B3, observado que apenas Cotas integralizadas podem ser negociadas no mercado secundário.
- 2.3. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 2.4. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.
3. A Classe não contará com prestador de serviço de custódia para os ativos financeiros de sua carteira.
4. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

5. A Assembleia Especial de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe.
6. As Assembleia Especiais de Cotistas, considerando o atual status regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175/2022, acontecerão, tão somente, por intermédio das Assembleia Gerais de Cotistas, nos termos do Regulamento.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

7. A primeira emissão de cotas será deliberada pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.
- 7.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), correspondente a: (i) 45.000 (quarenta e cinco mil) cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais).
8. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.
- 8.1. Inobstante o acima, o Gestor poderá realizar, dentro do limite do Capital Autorizado, a emissão de novas cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de aportes adicionais que sejam necessários para o desenvolvimento do Projeto; (ii) a realização de novos investimentos da Classe nos Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (iii) a cobertura de eventuais contingências da Classe, e (iv) a recomposição do caixa da Classe em montante suficiente para pagamento das despesas da Classe.
- 8.2. Será utilizado o seguinte método de cálculo para o valor das cotas a serem emitidas pelo Gestor, nos termos do item acima (observada a possibilidade e aplicação de descontos ou acréscimos): (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o



Gestor; ou (iii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor, de forma que o preço de emissão das Cotas poderá ser diferente em cada emissão, desde que observados os critérios acima.

8.3. O capital autorizado da Classe será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da 1ª Emissão de Cotas, observado o disposto neste Anexo ("Capital Autorizado").

8.4. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável de acordo com os prazos e procedimentos da B3 e admitida nos termos da regulamentação aplicável. A data de corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência previsto neste item será indicada na documentação que aprovar a respectiva emissão de Cotas.

9. As Cotas conferirão a seus titulares idênticos direitos políticos e econômico-financeiros.

10. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas da Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas da Classe.

11. A Classe poderá emitir novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Regulamento e deste Anexo.

11.1. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas e a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, bem como demais condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão, nos termos acima.

11.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma acima, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, se aplicável, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade da Classe.

12. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

13. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

14. A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

15. A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

16. Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.

17. No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada 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; e (iv) condições para integralização de Cotas. No ato da subscrição, o investidor deverá assinar, além do Boletim de Subscrição: (i) o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e ao Anexo, para atestar que tomou ciência (a) do teor deste Regulamento; (b) dos riscos associados ao investimento na Classe; e (c) da política de investimento descrita neste Anexo.

18. Não há restrição à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

19. As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), mediante transferência eletrônica disponível - TED do respectivo valor para a conta corrente da Classe a ser indicada pelo Administrador, ou por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

20. Nas emissões de Cotas do Fundo, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único, do artigo 13, da Lei nº 8.668/93, tal Cotista:

- (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento);
- (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas.

20.1. Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 da Lei nº 13.105/15 e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá à Classe e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

21. Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de cotas, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, o Administrador 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 da Classe.

22. Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pela Classe com relação à inadimplência do cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo cotista inadimplente.

23. O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em assembleia de cotistas, contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

24. O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

24.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.



24.2. O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

25. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

25.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

25.2. A conversão das cotas será realizada pelo valor da cota no dia da data de vencimento de sua respectiva emissão.

25.3. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

26. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

27. A Classe distribuirá aos cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

27.1. O percentual mínimo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

27.2. As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; (ii) resgate de cotas quando da liquidação da Classe; e (iii) se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor.

27.3. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

27.4. Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos acruados no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.

27.5. Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos da Classe, a critério do Administrador, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

27.6. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

27.7. Farão jus aos resultados distribuídos pela Classe somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

28. Não existem amortizações programadas para as Cotas da Classe.

28.1. A Classe poderá amortizar, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, as Cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos da Classe no Projeto.



28.2. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

29. O objetivo da Classe é rentabilizar o investimento dos Cotistas por meio do investimento direto ou indireto, através da SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ nº 38.316.272/0001-78 ("Sociedade Investida"), em empreendimento imobiliário para fins comerciais, voltado para operações logísticas e industriais, que será coordenado nos termos previstos na "Convenção de Condomínio Voluntário e Outras Avenças" celebrada pela Sociedade Investida com os demais coproprietários dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Convenção de Condomínio").

29.1. A Classe terá, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, participação de 75% (setenta e cinco por cento) no empreendimento imobiliário acima referido, o qual será desenvolvido mediante a aquisição e incorporação de imóveis situados na Av. Taboão, 899, Bairro do Taboão, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo ("Imóveis"), para ser posteriormente comercializado, locado, arrendado e/ou ter seu direito de superfície explorado, inclusive os respectivos bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos da Classe ("Empreendimento Imobiliário" ou "Projeto").

29.2. A Classe e/ou a Sociedade Investida poderão participar de operações de securitização, e/ou de outras operações financeiras, mediante a utilização de recebíveis oriundos dos Imóveis e/ou do Empreendimento Imobiliário que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, seja por meio da alienação e/ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento do Empreendimento Imobiliário que comporão seu patrimônio, ou utilizando tais recebíveis como garantia, desde que os contratos (i) sejam formalizados pelo Administrador, representando a Classe, e (ii) as taxas incidentes sobre tais operações sejam de mercado e contratadas em linha com as exigidas para operações dessa natureza, sendo certo que, para tanto, deverão ser cotadas ao menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha.

29.3. Os recursos das emissões de Cotas da Classe serão destinados prioritariamente para (i) a aquisição e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis (sendo a Sociedade Investida, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis, quando denominados em conjunto, os "Ativos"), observadas as condições estabelecidas no Regulamento e no Anexo, e (ii) ao investimento em Ativos de Liquidez (abaixo mencionado) para arcar com as despesas da Classe e/ou gestão de caixa compatível com as necessidades de liquidez da Classe.

29.4. A Classe, poderá, mediante utilização de recursos remanescentes do seu patrimônio que, temporariamente, não estiverem investidos em Ativos, adquirir os seguintes ativos: (i) cotas de classes de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) com liquidez diária, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/2022, constituídos sob a forma de condomínio aberto, administrados por Instituições Autorizadas; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Autorizadas; (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais tendo como contrapartes Instituições Autorizadas; e (vi) ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022 (em conjunto, os "Ativos de Liquidez"). São "Instituições Autorizadas" para os fins do Regulamento e do Anexo: (i) Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Caixa Econômica Federal; (iv) Banco do Brasil S.A.; (v) Banco Santander (Brasil) S.A.; (vi) Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.; e (vii) Banco BTG Pactual S.A. É vedada a aquisição pelo Fundo de quaisquer Ativos de Liquidez de emissão do Administrador ou



a realização de operações com Ativos de Liquidez tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a eles ligadas.

30. Caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do Projeto.

31. Os recursos da Classe serão aplicados, direta ou indiretamente, nos Ativos, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, (i) auferir receitas por meio da aquisição, desenvolvimento do Projeto e posterior locação, arrendamento e/ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial da Classe obter ganho de capital com a venda dos Imóveis ou direitos a eles relativos, em curto prazo; bem como (ii) auferir rendimentos advindos dos Ativos de Liquidez, observada a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade sobre os investimentos realizados.

31.1. Fica estabelecido que o objetivo definido neste Anexo não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Administrador.

32. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de aquisição, construção e/ou de reforma do Empreendimento Imobiliário, diretamente ou através da Sociedade Investida, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição, execução da obra e/ou da reforma dos Imóveis, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos da Classe.

33. É vedado à Classe aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, hipótese esta que se dará mediante prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia de Cotistas, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

34. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

35. A Classe poderá aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas em circulação, podendo a Classe estar sujeita, a depender do caso, à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da regulamentação tributária aplicável e vigente.

36. O investimento do Fundo na Sociedade Investida deve observar as seguintes condições:

(i) a Sociedade Investida deve estar devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, e seu único propósito deve se enquadrar entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;

(ii) a Sociedade Investida deve ser controlada, direta ou indiretamente, pelo Fundo, que deverá deter, no mínimo, 100% (cem por cento) das suas ações;

(iii) a Sociedade Investida deve ter como objeto social o investimento no Empreendimento Imobiliário; e

(iv) a Sociedade Investida deve celebrar todos os documentos necessários e adotar todos os procedimentos a fim de assegurar ao Administrador a definição da política estratégica e gestão da Sociedade Investida, incluindo, mas não se limitando a, acordos de investimento e acordos de acionistas.

37. O investimento direto ou indireto pelo Fundo, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário deve observar as seguintes condições, antes ou no decorrer do investimento, conforme o caso ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) a Sociedade Investida e/ou o Fundo deverá celebrar com os outros coproprietários dos Imóveis a Convenção de Condomínio;

(ii) o Fundo, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, deve celebrar contrato de construção na forma prevista na Convenção de Condomínio, devendo o contrato ser negociado de boa fé e de acordo com o princípio de negociação entre partes independentes e em igualdade (princípio "arm's length");



(iii) deverá ser apresentado para o Administrador o Estudo de Viabilidade do Empreendimento Imobiliário, o qual deverá conter, no mínimo, os requisitos e informações previstos na Convenção de Condomínio; e

(iv) os Imóveis serão adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas.

38. O Administrador não poderá co-investir com o Fundo na Sociedade Investida.

39. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

(a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

(c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

40. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

40.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

40.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

41. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

42. As receitas auferidas pela Classe, em decorrência de seus investimentos nos ativos integrantes da carteira, serão incorporadas ao patrimônio da Classe e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais da Classe, (ii) tributos devidos com relação às operações da Classe, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de rendimentos e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos no Regulamento e no Anexo.

43. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada neste capítulo, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira, conforme aplicável. Eventos extraordinários de qualquer natureza, inclusive, mas não limitados, àqueles de caráter político, econômico ou financeiro que impliquem condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação da Classe, poderão importar perdas representativas ao patrimônio da Classe, inclusive perda total, ou ainda a ocorrência de Patrimônio Líquido negativo.

44. Entende-se por resultado da Classe o somatório decorrente do recebimento dos aluguéis do Empreendimento Imobiliário, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos os tributos (se houver), as despesas



previstas no Regulamento e no Anexo para a manutenção do Fundo e da Classe não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas e a Reserva de Contingência (conforme definido abaixo), tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

45. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do(s) Imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva.

45.1. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no máximo, 1% (um por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo Administrador.

45.2. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de classes de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de depósito bancário, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

46. O investimento em Cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos a seguir, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida no Regulamento e neste Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, a Classe está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes, além dos fatores de risco indicados abaixo. Não obstante os riscos abaixo mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos no Regulamento ou no Anexo.

Risco sistêmico: A rentabilidade da Classe pode sofrer variações em função do comportamento da economia, sendo afetada por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor do Projeto e dos recebíveis a ele associados, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Classe.

Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios: O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As



atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política;
- h. crescimento do PIB e da renda per capita; e
- i. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

O desempenho dos ativos que compõem a carteira da Classe poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

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

Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização, ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem a Classe nem o Administrador e nem o Gestor responderão a qualquer Cotista, caso ocorra quaisquer dos eventos listados acima.

Risco de crédito relativo aos ativos financeiros: Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira da Classe, conforme o disposto neste Regulamento, estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.



Tais títulos públicos e/ou privados de dívida também estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços de tais ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças em seus padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

A Classe poderá incorrer, adicionalmente, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos títulos públicos e/ou privados de dívida em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de tais ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos ativos integrantes da carteira da Classe deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("mark-to-market"), poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Riscos relacionados ao ambiente macroeconômico internacional: O mercado de capitais no Brasil, incluindo o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de classes de investimento imobiliário, é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 e, mais recente, a crise derivada do Coronavírus (COVID-19) resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco institucional: O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e



econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos da Classe.

Risco tributário: O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de classes de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar a Classe, os Cotistas, o Empreendimento Imobiliário e/ou os Imóveis a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Lei n.º 9.779/99, para que a Classe seja isenta de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ela ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe. Caso tal condição não seja cumprida, a Classe será equiparada às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Classe, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física titular de Cotas, observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e; (iii) a Classe conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que a Classe e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras. E, consequentemente, não há como garantir que a Classe mantenha no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso a Classe não tenha esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Adicionalmente, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Risco regulatório: A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 8.668/93, a Resolução CVM 175, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas



da Classe, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração do Empreendimento Imobiliário pela Classe poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios da Classe, afetando adversamente suas atividades e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas antes ou no decorrer do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Risco de crédito relativo aos Imóveis: Os Cotistas do Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos, direta ou indiretamente, pelos locatários, arrendatários ou adquirentes de Imóveis, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos Imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Risco de liquidez da carteira da Classe: A Classe investirá, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário, por meio do qual Imóveis, que possuem, em regra, baixa liquidez, serão adquiridos e incorporados para posterior comercialização, locação ou arrendamento. Ainda, poderá investir em ativos financeiros que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. A aplicação da Classe nos ativos acima mencionados tem peculiaridades inerentes à maioria das classes de fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Desta forma, existe a possibilidade, caso a Classe necessite de caixa imediato, que esta venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos, reduzindo a rentabilidade das Cotas.

Risco de liquidez das Cotas e do prazo de duração indeterminado da Classe: As classes de fundos Classes de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, a Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado, e que, caso decida pelo desinvestimento na Classe, deverá alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que poderá enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.



Risco relativo à rentabilidade da Classe: O investimento em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão dos investimentos realizados pela Classe. A Classe não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados, e não existe, no âmbito da Classe, rentabilidade garantida ou pré-estabelecida. É incerto se a Classe gerará algum rendimento dos seus ativos investidos. Os recursos da Classe serão investidos preponderantemente no Empreendimento Imobiliário, nos termos deste Regulamento. Dessa forma, o Cotista estará sujeito aos riscos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e da comercialização dos Imóveis lá situados, bem como aos riscos relacionados à capacidade do Gestor e da construtora de desenvolver e explorar o Empreendimento Imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão dos resultados da Classe, que, por sua vez, dependerão preponderantemente dos resultados decorrentes da exploração do Empreendimento Imobiliário, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção da Classe. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações da Classe.

Sendo assim, as aplicações realizadas nas Cotas da Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso temporal entre a data de captação de recursos pela Classe e a data para que o Empreendimento Imobiliário comece a gerar resultados, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade esperada da Classe.

Risco de despesas extraordinárias: A Classe, como proprietária direta ou indireta, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, estará sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional, por exemplo. Ademais, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação, arrendamento ou alienação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis e à própria Classe, alteração na política econômica, decisões judiciais desfavoráveis, entre outros. Embora o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco operacional: Considerando que o objetivo primordial da Classe consiste no investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão voltados para operações logísticas com potencial geração de renda e, que a administração do Empreendimento Imobiliário poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração do Empreendimento Imobiliário que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar o Empreendimento Imobiliário, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições do Empreendimento Imobiliário ou dos Imóveis e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos pela Classe aos Cotistas. Assim, existe o risco de uma



escolha e avaliação inadequadas, por parte do Administrador, de prestadores de serviços, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Em qualquer caso, os resultados da Classe dependerão da administração e gestão adequadas da Classe e de sua carteira, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à cobrança de ativos da carteira da Classe: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de quaisquer valores devidos à Sociedade Investida e/ou à Classe em decorrência do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e dos demais ativos integrantes da carteira da Classe, e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas. A Classe, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, caso tenha recursos para tanto ou, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a cobrança dos ativos de sua carteira e, conseqüentemente, realizar a amortização ou o resgate das Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos junto às companhias seguradoras e risco de sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Ainda, a Classe, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física de eventuais Imóveis não segurados, o Administrador e o Gestor poderão não recuperar a perda do respectivo Imóvel. 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 da Classe.

Risco de não contratação de seguro: Como regra geral, os contratos de locação ou de arrendamento dos Imóveis deverão conter obrigação do locatário ou do arrendatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos Imóveis. Se porventura algum locatário ou arrendatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro do Imóvel e tal Imóvel vier a sofrer um sinistro, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.



Risco ambiental: O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As operações da Classe, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Classe, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, os locatários, arrendatários e, eventualmente, a Classe pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive a seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam de licenças anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, dos arrendatários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários, arrendatários ou proprietários dos Imóveis tenham dificuldade em honrar com os valores por eles devidos. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado, ainda que indiretamente, à Classe.

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretriz 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, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe.



Ainda, a Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais podem envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos Imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação, pelos locatários ou pelos arrendatários dos Imóveis, dos seguros necessários e à obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os Imóveis, dentre outras. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento de seus negócios, o que poderá causar um impacto em sua rentabilidade.

As receitas da Classe decorrerão substancialmente do recebimento de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados relacionados aos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) a Classe poderá ser afetado adversamente.

Ademais, a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista relacionadas ao Empreendimento Imobiliário ou aos Imóveis, o que, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos associados à concessão de financiamentos: A Sociedade Investida pode vir a depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado na aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias.

A falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Sociedade Investida de financiar sua necessidade de capital. Adicionalmente, caso a Sociedade Investida não obtenha empréstimos bancários e, portanto, não levante capital adicional para utilização no Empreendimento Imobiliário, e na hipótese de os Cotistas optarem por não realizar aporte adicional de recursos na Sociedade Investida, os planos de investimento originalmente estabelecidos pela Sociedade Investida poderão ser afetados de forma adversa.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de flutuações no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis: O valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou a este Regulamento. Em caso de queda do valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos Imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.



Como os recursos da Classe destinam-se, preponderantemente, ao investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis e a eventual decadência econômica da região, poderão causar um impacto direto sobre o valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, por consequência, afetar a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Além disso, alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, inclusive do setor imobiliário e de logística, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e de suas locações.

Amortização e resgate de Cotas: A Classe está exposta a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador e o Gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos: O investimento na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas da Classe. Não há garantia de eliminação da possível perda à Classe e aos Cotistas. O desempenho da Classe não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceiro, ou de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio da Classe pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais na Classe em situações onde a Classe não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: A Classe poderá ser exposta a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira da Classe, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco de depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, imóveis carregam um risco de obsolescência ao longo do tempo, o que pode acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e de manutenção do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, impactando a rentabilidade da Classe.

Risco relativo à emissão de novas Cotas: A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas, por necessidade de capital ou para investimentos adicionais no Projeto. No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, e o Cotista não ter disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá ter sua participação diluída e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida.

Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram



para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando (i) os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas da Classe, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 3º do artigo 9º, do Anexo III, da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras (a) a (e), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que classes de fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco decorrente de alterações deste Regulamento: Este Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da Resolução CVM 175, ou, ainda, por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Classe e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como, por exemplo: (i) o fato de o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estarem em fase de aquisição, desenvolvimento ou incorporação; (ii) inadimplemento do pagamento pelos locatários, inquilinos ou adquirentes dos Imóveis; ou (iii) carência no pagamento de dividendos da Sociedade Investida ou remunerações dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, não há como garantir aos Cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Riscos regulatórios do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração pela Classe, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e mesmo a inviabilidade do Projeto, limitando, assim, a estratégia da Classe e afetando adversamente as atividades da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos envolvendo os incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto: O Projeto será desenvolvido especialmente mediante a participação dos incorporadores, desenvolvedores e construtores e de outros prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto. Não há garantias de que os referidos incorporadores e/ou prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e a Classe ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento do Projeto, hipóteses em que seu desenvolvimento, incorporação ou aquisição dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe poderá ser demandada por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores e/ou pelos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento do Projeto. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.



Os incorporadores eventualmente envolvidos no Projeto poderão atuar também como construtores, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento do Projeto, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma do Projeto, nos resultados da Classe e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Risco de regularidade do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis: A Empreendimento Imobiliário, no momento de sua aquisição direta ou indireta pelo Classe, não estará concluído e, portanto, não terá obtido todas as licenças aplicáveis. O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção, ou mesmo a não obtenção, da regularização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderá provocar prejuízos à Sociedade Investida e/ou à Classe e seus Cotistas.

Risco de vacância dos Imóveis: Tendo em vista que a Classe tem como objetivo a exploração comercial do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos espaços locáveis do Empreendimento Imobiliário, pelo período que perdurar a vacância.

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos Imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita da Classe pela vacância dos Imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

Ainda, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou adquirentes dos Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos Imóveis), poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Riscos associados às atividades de desenvolvimento/construção das obras do Empreendimento Imobiliário: O Administrador, em nome da Classe, conforme instruções do Gestor, e/ou a Sociedade Investida poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do Empreendimento Imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e, consequentemente, a rentabilidade da Classe, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais na Classe para que Empreendimento Imobiliário seja concluído. Adicionalmente, o construtor do Empreendimento Imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Empreendimento Imobiliário. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do Empreendimento Imobiliário, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do Projeto. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário estará sujeito aos riscos associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) o aumento nos custos de construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (ii) durante o período compreendido entre o início da realização do Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, ocorrência de mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso do Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; (iv) possibilidade de interrupção de



fornecimento ou falta de materiais, equipamentos de construção e mão-de-obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (v) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos ou até mesmo na impossibilidade de aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; ou (vi) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso ao Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até a inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Empreendimento Imobiliário: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações de logística em áreas próximas à área em que se situa o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em locar ou de renovar a locação de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Risco de concentração e pouca diversificação regional: A Classe destinará os recursos captados nas Ofertas para a aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, visando captar recursos adicionais para a incorporação do Empreendimento Imobiliário e para a execução da política de investimento da Classe.

A Classe adquirirá, direta ou indiretamente, o Empreendimento Imobiliário, o que gerará uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis estarão sempre locados ou arrendados. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe.

Sendo assim, os resultados da Classe dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única região, que poderá impactar de forma negativa os resultados da Classe e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: A Classe terá sua carteira concentrada no investimento direto ou indireto no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão destinados, preponderantemente, à locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

- (i) quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis dos Imóveis implicarão o não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicará a necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis dos Imóveis não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, mesmo que findo o prazo de locação dos Imóveis e que não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda, em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor



menor pelo aluguel dos locatários dos Imóveis, conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do respectivo locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações dos Imóveis, podem resultar em prejuízos à Classe e aos Cotistas.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis serem objeto de livre acordo entre o locador e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do respectivo Imóvel, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada; e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel do respectivo Imóvel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais contratos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o valor das Cotas da Classe.

Risco de rescisão de contratos típicos de locação: Os locatários poderão devolver os Imóveis antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245/91. Em caso de vacância dos Imóveis, o Gestor, ou empresa especializada contratada para tal, pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Imóveis.

Risco de desapropriação total ou parcial dos Imóveis: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Imóveis ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Ocorrendo a desapropriação de Imóveis, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público pelo respectivo Imóvel será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.



Condições externas e riscos de desvalorização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. A eventual desvalorização do Empreendimento Imobiliário pode ocasionada por fatores como, por exemplo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento Imobiliário, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento Imobiliário limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde o Empreendimento Imobiliário se encontra, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento Imobiliário, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do Empreendimento Imobiliário em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Ainda, o valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Empreendimento Imobiliário.

Risco inerentes à aquisição do Empreendimento Imobiliário: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Empreendimento Imobiliário e seu registro em nome da Sociedade Investida ou da Classe, conforme o caso, existe risco de o Empreendimento Imobiliário ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Sociedade Investida ou à Classe, conforme o caso. Adicionalmente, a Classe, poderá realizar a aquisição do Empreendimento Imobiliário por meio da Sociedade Investida, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela, existe o risco da Sociedade Investida, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Referidas hipóteses podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, bem como a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ainda, o Empreendimento Imobiliário poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo a Classe incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário direto ou indireto do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas da Classe.

Risco de exposição associado à locação e venda de Imóveis: A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos Imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

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



Adicionalmente, o valor de locação, arrendamento e/ou compra dos Imóveis pode ser negativamente impactado em virtude de existência e/ou ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis.

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

Risco relacionado às informações contidas no Estudo de Viabilidade: Nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade poderá ser elaborado pelo Gestor e/ou pela respectiva construtora contratada, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor e/ou pela respectiva construtora com relação ao Projeto, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, da Parte Geral, da Resolução CVM 175, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do inciso IV, do Anexo Normativo III, do artigo 12 da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos neste Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Além disso, o Projeto será desenvolvido e implementado por diversos prestadores de serviços, os quais poderão ser Cotistas da Classe. Neste caso, não há garantias de que tais Cotistas, caso também prestem serviços relacionados ao Projeto, cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e a Classe, existindo, ainda, risco de conflito de interesses em sua atuação, hipóteses em que o desenvolvimento e a incorporação do Projeto poderão ser significativamente impactados.

Risco de perda de membros da administração: A consecução da política de investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, do Administrador e dos demais prestadores de serviços envolvidos no Projeto, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração de tais prestadores de serviços, na medida em que necessários ao desenvolvimento e desempenho do Projeto, permanecerão lá empregados. Além disso, não há garantia de que os prestadores de serviços acima mencionados terão sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. Tais situações poderão impactar de forma significativa as perspectivas de desempenho do Projeto, os planos de investimento e os resultados do Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Classe: Para que a Classe seja isenta de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento Imobiliário, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das Cotas da Classe. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas. Vide "Risco Tributário" acima.



Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco proveniente do uso de derivativos: A contratação pela Classe de operações de derivativos, na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco do processo de aquisição de ativos imobiliários e de auditoria restrita: A aquisição de ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao respectivo ativo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também.

Até a presente data, a realização de processo de auditoria jurídica (due diligence) com escopo limitado e específico no Projeto e no vendedor do Imóvel onde o Projeto está situado, bem como na Sociedade Investida, ainda está em andamento ("Auditoria Jurídica"). Tal Auditoria Jurídica poderá não abranger todas as informações e documentos necessários para a avaliação completa de todos os riscos relacionados ao investimento no Projeto e na Sociedade Investida, o que poderá acarretar em passivos ou contingências desconhecidas, causando prejuízos à Classe e seus Cotistas.

Foi verificada durante a Auditoria Jurídica a existência de áreas contaminadas no Imóvel onde o Projeto será desenvolvido, sendo que não há garantia de regularização de tais questões ambientais, conforme detalhado abaixo. O descumprimento da legislação ambiental relacionada às referidas áreas contaminadas, bem como a eventual demora na remediação ou, ainda, a não remediação de tais questões ambientais poderão impactar negativamente a Sociedade Investida e conseqüentemente a Classe, tanto no aspecto financeiro quanto reputacional, causando prejuízos à Classe e seus Cotistas. Assim, a Sociedade Investida e/ou a Classe poderão ter que incorrer em custos e/ou outras responsabilidades de natureza cível, administrativa e/ou criminal para a remediação das questões ambientais relativas ao Empreendimento Imobiliário. Adicionalmente, a depender da estratégia de remediação utilizada, parte dos Imóveis pode vir a ficar inutilizável durante tempo indeterminado. A ocorrência de quaisquer das hipóteses aqui descritas poderá causar prejuízo à Sociedade Investida e/ou a Classe e seus Cotistas.

Além disso, no âmbito da Auditoria Jurídica verificou-se a existência de diversas questões fundiárias relacionadas aos Imóveis, conforme detalhadas abaixo, dentre as quais se destacam as seguintes: (i) retificação das áreas de determinadas matrículas, (ii) regularização da área construída dos Imóveis, (iii) posterior unificação das matrículas, (iv) regularização de áreas desapropriadas, e (v) arrolamento fiscal sobre as matrículas dos Imóveis. Eventual falha ou demora na regularização das questões fundiárias descritas acima poderá ocasionar atraso na execução do Empreendimento Imobiliário, podendo afetar a rentabilidade da Classe.

Servidão



Conforme averbado em 21 de julho de 2000, em 2 (duas) matrículas que compõem determinados Imóveis, existe uma servidão instituída em favor da antiga São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade sobre uma faixa de terreno com 5.972,60m² (cinco mil, novecentos e setenta e dois metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) ("Servidão").

Uma vez que não houve cancelamento nas matrículas, a Servidão, embora onere apenas uma área pequena de determinados Imóveis, poderá impedir e/ou prejudicar a futura Retificação e Unificação (conforme abaixo definidos), a depender do que foi estipulado quando da sua instituição. É preciso considerar que a Retificação e a Unificação provavelmente demandarão a retificação da descrição da Servidão, com a rerratificação da escritura por meio da qual foi convencionada a Servidão. Trata-se de medida que dependerá da beneficiária da Servidão. O seu perímetro também poderá afetar o desenvolvimento do Projeto, com possível necessidade de realocação da sua faixa para outra área de tais Imóveis.

Caso a prévia anuência da beneficiária da Servidão seja necessária para a Retificação pretendida, ficará a cargo da vendedora dos Imóveis, em conjunto com a Sociedade Investida, requerer e cooperar no que for necessário para a obtenção do expresse consentimento da beneficiária da Servidão para os referidos procedimentos registrares necessários à Retificação. Conforme o caso e se necessário, a vendedora dos Imóveis deverá aditar os termos de instituição da Servidão na medida do aplicável à conclusão da Retificação.

Áreas de Doação

A vendedora dos Imóveis concordou em doar à Prefeitura de São Bernardo do Campo ou celebrar com o referido ente escritura de desapropriação amigável em relação a determinadas áreas, em que houve a execução, pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, de um projeto de prolongamento do trevo de acesso do km 14 (quilometro quatorze) da antiga Via Anchieta, atual Avenida Marginal Direita Anchieta, e a construção, pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, de reservatórios preventivos contra inundações e enchentes ("Áreas de Doação"). Essas doações, contudo, ainda não foram formalizadas mediante instrumento público de doação, isto é, não houve a lavratura ou celebração de um título de doação com o subsequente registro nas matrículas dos Imóveis afetados, destaque das áreas doadas e apuração de áreas remanescentes. Não obstante, o uso das Áreas de Doação pela Prefeitura foi autorizado pela vendedora dos Imóveis com base em termos de autorização outorgados pela vendedora dos Imóveis à Prefeitura. Ficará a cargo da Sociedade Investida e dos demais co-proprietários dos Imóveis a formalização da doação das Áreas de Doação, mediante a celebração do título apropriado ("Doação Definitiva"), sendo certo que a vendedora dos Imóveis deverá auxiliar nas negociações com a Prefeitura de São Bernardo do Campo e na formalização da Doação Definitiva.

A formalização da Doação Definitiva é fundamental (i) para o destaque dessas áreas das matrículas dos Imóveis afetados e a atualização dos dados de contribuinte para fins de IPTU, inclusive para evitar que a Sociedade Investida seja responsabilizada por quaisquer débitos, pendências ou passivos a elas relacionados; e (ii) diante da incongruência identificada entre a metragem real das áreas utilizadas pela Prefeitura e as áreas mencionadas nos termos de autorização outorgados pela vendedora dos Imóveis no passado.

Tombamento

Nos termos do processo administrativo nº 11.058/2003-30 e da Notificação nº 95/2005, expedida pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de São Bernardo do Campo ("Compahc-SBC"), em 28 de novembro de 2005 foi tombada uma área total de aproximadamente 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), abrangendo 21.194,89m² (vinte e um mil, cento e noventa e quatro metros e oitenta e nove centímetros quadrados) da área total



dos Imóveis ("Tombamento"), assim como parte das Áreas de Doação. As intervenções feitas pela Municipalidade na parte das Áreas de Doação atingida pelo Tombamento, embora anteriores ao tombamento definitivo, foram realizadas na vigência do tombamento provisório do sítio histórico e sem prévia anuência do Compahc-SBC, levando à instauração do Inquérito Civil nº 42/05 pela Promotoria de Justiça Cível de São Bernardo do Campo, o qual, no entanto, foi arquivado após a celebração, em 30 de junho de 2005, de um Termo de Ajustamento de Conduta ("TAC Tombamento") entre o Ministério Público, representado pela referida Promotoria, e o Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo.

Como ainda não houve formalização da doação das Áreas de Doação para a Prefeitura, a responsabilidade pela alteração não autorizada ao bem tombado nessas áreas e pelo descumprimento do TAC Tombamento pode recair sobre a vendedora dos Imóveis (como proprietária dos Imóveis à época do ocorrido) e/ou, após a conclusão da venda dos Imóveis, sobre a Sociedade Investida e os demais co-proprietários.

Retificação e Unificação

Após estudos conduzidos por profissional técnico contratado pela vendedora dos

Imóveis, apurou-se que a área real de terreno dos Imóveis, já excluídas as Áreas de Doação, diverge da área total tabular, sendo necessária a retificação nas matrículas dos Imóveis ("Retificação"), seja mediante procedimento extrajudicial ou mediante ação judicial. Além disso, para a regularização das construções existentes no local e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário será necessário promover a unificação das matrículas dos Imóveis ("Unificação"), excluídas as Áreas de Doação e a área remanescente objeto do Tombamento.

Embora não haja débitos de tributos municipais imobiliários em atraso vinculados aos Imóveis, em virtude da Retificação, poderá haver cobrança retroativa do IPTU proporcionalmente à diferença entre a área de terreno real dos Imóveis e a área cadastrada na Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Por fim, a Retificação, se extrajudicial, deverá seguir o rito do artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos, em que é necessária, dentre outros requisitos, a anuência dos proprietários dos imóveis confrontantes. Assim, a Retificação estará sujeita à impugnação pelos vizinhos, inclusive pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, na qualidade de titular das vias públicas para as quais os Imóveis fazem frente. Se fundamentadas, as impugnações podem impedir o avanço do rito de retificação extrajudicial ou provocar a sua conversão em procedimento judicial, a não ser que a requerente concorde em alterar o perímetro da área retificada. Nesta hipótese, é possível que haja implicações para as áreas apuradas pelos técnicos da vendedora dos Imóveis, o que, por sua vez, representaria uma redução do objeto adquirido pela Sociedade Investida.

Regularização das Construções

Conforme a Certidão de Conclusão de Obras nº 1065/2020, expedida pelo Departamento de Obras Particulares da Secretaria de Obras e Planejamento da Prefeitura de São Bernardo do Campo, em 3 de julho de 2020 ("CCO"), e validada pela vendedora dos Imóveis, na presente data, há em determinados Imóveis uma área construída de 412.968,50m² (quatrocentos e doze mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados e cinquenta décimos quadrados), com um decréscimo de uma área construída de 55,12m² (cinquenta e cinco metros e doze décimos quadrados), demolida após a emissão da referida certidão, restando, portanto, uma área construída total de 412.913,38m² (quatrocentos e doze mil, novecentos e treze metros e trinta e oito décimos quadrados). No entanto, a somatória das áreas construídas mencionadas nas matrículas dos Imóveis equivale a 29.708,53m² (vinte e nove mil, setecentos e oito metros quadrados e cinquenta e três décimos quadrados).



Ficará a cargo da vendedora dos Imóveis promover a regularização das áreas construídas considerando a metragem apurada, constante da CCO, decrescida da área demolida, assim entendida como a obtenção das certidões negativas de débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social ("CND INSS" e "INSS", respectivamente) pertinentes e de qualquer outro documento necessário para a aprovação e regularização das construções perante os órgãos competentes, culminando na sua averbação nas matrículas dos Imóveis.

O descasamento da situação registral com a situação real impede o avanço do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, uma vez que impossibilita a averbação da demolição das construções existentes e da construção de uma nova estrutura, devido ao princípio da continuidade do registro.

Ademais, não se sabe o entendimento do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo acerca da possibilidade de averbação da área construída consolidada apresentando apenas a CCO e um documento comprobatório de inexistência de débitos perante o INSS, ou seja, sem as certidões ou alvarás de conclusão (Habite-se) específicos para cada uma das obras realizadas e sem as correspondentes CND INSS. É possível que o Oficial também condicione a averbação à prévia Unificação das matrículas dos Imóveis. Diante disso, há um risco de o Oficial se recusar a averbar as construções existentes, impedindo, portanto, a total regularização construtiva dos Imóveis, o que impactará no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

Por fim, em virtude da regularização das construções, poderá haver cobrança retroativa de débitos decorrentes da divergência das áreas construídas nos Imóveis, incluindo valores devidos ao INSS.

Arrolamento Fiscal

Em determinadas matrículas dos Imóveis, consta arrolamento fiscal de bens e direitos da vendedora dos Imóveis, nos termos do artigo 64, parágrafo 5º, inciso I da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme requisição nº 19.00.01.13.00, expedida em 7 de junho de 2019, pela Delegacia da Receita Federal de São Bernardo do Campo referente ao processo administrativo nº 16561.720018/2019-24 ("Arrolamento Fiscal").

Em virtude do arrolamento fiscal descrito acima, em caso de alienação dos Imóveis, há necessidade de comunicação à Receita Federal do Brasil no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da alienação, nos termos do artigo 8º, caput, da Instrução Normativa RFB nº 1.565/2015. A ausência de tal comunicação pode levar ao ajuizamento de medida cautelar fiscal pela Fazenda Nacional, nos termos do artigo 15, inciso VII, da Instrução Normativa RFB nº 1.565/2015. Ainda, de acordo com o artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.565/2015, ainda que devidamente efetuada a referida comunicação, há o risco de a autoridade administrativa determinar a necessidade de arrolamento de outros bens e direitos, inclusive em relação a eventuais responsáveis solidários ou subsidiários.

Ficará a cargo da vendedora dos Imóveis a devida comunicação da alienação à Receita Federal do Brasil, bem como o cancelamento da inscrição registral do Arrolamento Fiscal nas respectivas matrículas dos Imóveis até certo prazo após a conclusão da compra e venda dos Imóveis.

Caso, após a alienação dos Imóveis, a Receita Federal entenda que a vendedora tornou-se insolvente e incapaz de arcar com os seus débitos tributários inscritos em dívida ativa até a data da alienação, é possível que a Fazenda Nacional alegue em juízo a ocorrência de fraude à execução fiscal nos moldes do artigo 185 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), e venha a requerer o reconhecimento da ineficácia da alienação dos Imóveis.



Servidão SABESP

A Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, com base no Decreto Estadual n.º 56.115/2010, ajuizou a ação de instituição de servidão n.º 000650581.2011.8.26.0564, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, cujo objeto é a implantação de coletores integrantes do Sistema de Esgotamento Sanitário do Município em parte dos Imóveis. A existência da servidão deverá ser considerada na elaboração dos projetos do Empreendimento Imobiliário, o que poderá causar restrições construtivas, prejudicando o Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida e a Classe.

Contaminações

Em 4 de setembro de 2020, a vendedora dos Imóveis protocolou investigação confirmatória sob o n.º 20035-0000-EAR-RL001-C, perante a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("CETESB"), que consiste em etapa inicial do processo de gerenciamento de contaminações em determinadas áreas dos Imóveis ("Investigação Confirmatória"). O estudo de contaminação das áreas mais recente e abrangente foi desenvolvido no âmbito da Investigação Confirmatória, no qual foi identificada a presença de compostos químicos em concentrações superiores aos Valores de Intervenção (VI) estabelecidos pela CETESB. Tal estudo não é, contudo, suficiente para o mapeamento da extensão total das contaminações nos Imóveis. Assim, faz-se necessária a realização de investigações detalhadas complementares ("Investigação Detalhada" e, quando em conjunto com a Investigação Confirmatória, "Investigação").

A Investigação Detalhada está sendo elaborada para definição dos procedimentos adequados para gerenciamento e remediação das áreas contaminadas dos Imóveis e elaboração dos respectivos estudos de análise de risco à saúde humana e plano de intervenção de áreas contaminadas, nos termos da legislação aplicável, os quais deverão considerar a reutilização dos Imóveis para os fins pretendidos pela Sociedade Investida, considerando o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, e deverão ser formalizados e aprovados pela CETESB.

Após a devida conclusão e aprovação pela CETESB da Investigação, a CETESB deverá aprovar plano de intervenção específico, que estabelecerá medidas de intervenção para reabilitação e reutilização das áreas contaminadas dos Imóveis, permitindo a reutilização dos Imóveis para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário pretendido pela Sociedade Investida, mediante a emissão da Remediação Ambiental (conforme abaixo definido) ("Plano de Intervenção").

Ficará exclusivamente a cargo da vendedora dos Imóveis, perante a CETESB, o cumprimento das obrigações de adotar, executar e implementar, às suas exclusivas expensas e responsabilidade, todos os termos e medidas previstos e necessários no âmbito da Investigação e do Plano de Intervenção, até que o Termo de Reabilitação de Área Contaminada para Uso Declarado seja emitido pela CETESB ("Remediação Ambiental").

Na hipótese de descumprimento, pela vendedora dos Imóveis, de quaisquer termos ou condições oportunamente indicadas no Plano de Intervenção, será necessário, à Sociedade Investida e aos demais co-proprietários, buscar tutela judicial para, na qualidade de terceiros interessados, compelir a vendedora à satisfação integral do Plano de Intervenção, a fim de alcançar-se a Remediação Ambiental.

Em razão das contaminações objeto da Investigação, (i) não será possível a realização de qualquer atividade nova nas áreas contaminadas sob investigação dos Imóveis até que o Plano de Intervenção seja aprovado pela CETESB; (ii) restrições e medidas para o uso do solo e subsolo poderão ser estabelecidas como condicionantes à validade da licença ambiental que autorizará a utilização dos Imóveis pela Sociedade Investida e pelos demais co-



proprietários, incluindo o fato de que os Imóveis deverão ser destinados para uso não- residencial; (iii) eventual agravamento da contaminação existente ou surgimento de novos focos de contaminação - independentemente de quem seja o responsável - podem levar a novas restrições de ocupação dos Imóveis; e (iv) caso a licença ambiental da Sociedade Investida seja condicionada à atividade de remediação da contaminação, falhas na condução do gerenciamento das áreas contaminadas pela vendedora dos Imóveis podem impactar a Sociedade Investida, podendo gerar, inclusive, custos adicionais relevantes para a Sociedade Investida.

Risco de não colocação ou colocação parcial de Ofertas: Caso não seja subscrito e integralizado o montante mínimo da respectiva Oferta de Cotas até o final do prazo de distribuição, a respectiva Oferta será cancelada e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela Classe na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas da Classe em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe poderá ser reduzida.

Risco relacionado à pandemia do Covid-19: O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a pandemia decorrente do Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se desde o primeiro trimestre de 2020 elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros.

Neste sentido, os efeitos de curto, médio e longo prazo do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados da Classe e do Projeto são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante na condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, capacidade de continuar operando os negócios da Classe. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos à Classe no âmbito das Ofertas, influenciando na capacidade de a Classe investir no Projeto.

Riscos relacionados ao investimento no Projeto: Certos aspectos relacionados ao investimento pela Classe no Projeto, bem como os contratos de construção, empreitada, entre outros relacionados ao desenvolvimento do Projeto, ainda estão em fase de negociação, e a auditoria jurídica completa do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e da Sociedade Investida ainda não foi concluída. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será realizado e que tal investimento, caso efetivado, será realizado na forma inicialmente pretendida. O atraso na conclusão da auditoria jurídica e/ou na negociação e formalização de tais contratos poderá impactar negativamente o desenvolvimento do Projeto e, consequentemente, as atividades da Classe.



Além disso, o investimento no Projeto, caso seja realizado de forma indireta, por meio da Sociedade Investida, poderá acarretar custos adicionais e riscos operacionais para a Classe, na qualidade de investidor indireto do Projeto.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas.

A ocorrência destes eventos pode acarretar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais, com possíveis riscos à imagem da Classe, o que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não aquisição do terreno onde será desenvolvido o Projeto: Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas foram utilizados para o pagamento de parte do preço de aquisição do Projeto. Não há garantia de que os recursos captados pela Classe serão suficientes para o pagamento do restante do preço de aquisição ou, ainda, mesmo havendo recursos, que o vendedor do imóvel onde será desenvolvido e incorporado o Projeto aperfeiçoará a venda. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será efetivado. Caso a venda do terreno não seja concluída por qualquer motivo, a Classe não investirá no Projeto e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela Classe e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes. Após a devolução dos recursos, os investidores poderão enfrentar dificuldades ou, até mesmo, não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade esperada pelo investimento na Classe.

Riscos relacionados à participação do Sócio Financeiro do Projeto: O Projeto terá outro investidor, que também incorrerá em obrigações, pecuniárias ou não, relacionadas ao Projeto, incluindo, mas não se limitando, às necessidades de investimento no Projeto. Qualquer incapacidade ou inabilidade de tal coinvestidor no Projeto honrar com tais obrigações poderá impactar negativamente o Projeto e, portanto, a rentabilidade das Cotas.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia do Administrador, do coordenador líder de ofertas de Cotas da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

47. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

47.1. Na hipótese prevista no item 47 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

47.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022.

47.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.



47.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

47.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

47.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

48. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

48.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

49. Os pedido de declaração judicial de insolvência da Classe obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo.

50. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.



DAS TAXAS

Taxa de Administração:

Valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo multiplicados **(a)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe; ou **(b)** caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado da Classe	Percentual para cálculo da Taxa de Administração
Até R\$ 300.000.000,00	0,25% ao ano
0,25% ao ano	0,22% ao ano
De R\$ 300.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20% ao ano

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo. A alíquota aplicável será definida com base na tranche, conforme apresentado na tabela acima, em que o valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado da Classe, conforme aplicável.

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe caso, a qualquer momento, as Cotas da Classe deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe.

Taxa de Gestão:

O fundo está isento de pagamento de Taxa de Gestão. Caso seja contratado novo gestor para prestação de serviço de Gestão, será fixado conforme aprovação de Assembleia.

Taxa de Performance:

Não há

Taxa Máxima de Custódia:

O Fundo somente contratará a empresa de custódia de valores mobiliários caso ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, da Instrução CVM 472, sendo que, no momento de sua



	constituição, o Fundo estará dispensado da empresa de custódia de valores mobiliários. Parágrafo Único - Caso seja necessária a contratação de empresa de custódia de valores mobiliários, os custos serão considerados despesas do Fundo e não compõem a taxa de administração do Fundo.
Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.	Taxas de Ingresso Saída Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas na distribuição primária das Ofertas de Cotas da Classe, observada a possibilidade, conforme determinado pelo Administrador e pelo Gestor, no caso de emissões dentro do Capital Autorizado ou pela Assembleia de Cotistas, de cobrança de taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que poderão incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.
51. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis, e será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. 51.1. Além dos montantes devidos acima, para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades. 52. Adicionalmente à Taxa de Administração prevista acima, será devido ao Administrador: (i) o valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), pela prestação do serviço de Banco Liquidante	



da Classe; e (ii) o valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), pela prestação do serviço de escrituração das Cotas da Classe, acrescido do valor unitário por Cotistas, conforme a quantidade de Cotistas nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do número de Cotistas da Classe nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)

53. A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, e será provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados.

54. A taxa de gestão será devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão dos ativos da carteira da Classe.

54.1. O cálculo da taxa de gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis, e será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados.

55. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.

56. Os tributos eventualmente incidentes sobre cada uma das parcelas da remuneração total devida ao Administrador ou a outros prestadores de serviços deverão ser suportados exclusivamente por cada prestador, e incidirão sobre a parcela que lhe caiba na remuneração total.

