
**REGULAMENTO DO
JBFO FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Núcleo Cidade de Deus, Osasco, SP, 02 de setembro de 2020

REGULAMENTO DO
JBFO FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º - O **JBFO FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste Regulamento como **FUNDO** é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo único - As cotas do **FUNDO** poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo único - O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em segmentos específicos de cotas de outros fundos imobiliários, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios determinados de diversificação, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis conforme legislação vigente.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.066.670/0001-00, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório no 3.067, de 06.9.1994, doravante denominada **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo único - Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 27 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, incluindo, mas não se limitando a abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos

necessários à administração do **FUNDO**, mediante recomendação da **GESTORA**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 3º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição das cotas; e

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O serviço listado no inciso II acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Art. 5º - A gestão da carteira do **FUNDO** será realizada pela **JULIUS BAER FAMILY OFFICE BRASIL GESTÃO DE PATRIMÔNIO LTDA.**, com sede social na Rua Elvira Ferraz, 68, 10º e 11º andares, Vila Olímpia, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 12.695.840/0001-03, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM pelo Ato Declaratório no 17.663, de 07.02.2020, doravante denominada **GESTORA**.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Para atingir o objetivo do **FUNDO** previsto acima, os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **GESTORA** em Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário listados na B3 ("Cotas de FII").

Parágrafo 1º - O **FUNDO** poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

Parágrafo 2º - Os recursos do **FUNDO** que, temporariamente, não estiverem investidos em Cotas de FII, poderão ser aplicados em (i) cotas de fundos de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555/14, inclusive aqueles administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pela **GESTORA**, considerados como de alta liquidez de acordo com as métricas adotadas pelo Gestor, para gestão do caixa do **FUNDO** e zeragem da carteira; (ii) títulos públicos federais, em operações finais e/ou compromissadas; e (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iv) Letras de Crédito Imobiliário, observado ainda que a Assembleia Geral de Cotistas, poderá aprovar novos ativos financeiros a serem investidos pelo **FUNDO**, conforme o caso.

Art. 7º - A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Realizar investimentos e desinvestimentos nos ativos indicados neste Regulamento.

Art. 8º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 9º - O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário em geral, quando aplicável, e a **ADMINISTRADORA** deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, o **FUNDO** deverá observar os limites de concentração por emissor conforme o disposto nas regras gerais de Fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º - Com relação ao investimento em Cotas de FII, o **FUNDO** poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, sem limite máximo de alocação do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que previa e especificamente aprovado por assembleia geral de cotistas, respeitado o disposto no artigo 37, inciso XII e artigo 40, parágrafo 1º, do presente Regulamento.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** não observará qualquer limite de concentração em relação as Cotas de FII.

Art. 10 - O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de comunicação da **ADMINISTRADORA** para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites estabelecidos no Art. 9º deste Regulamento.

Art. 11 - A aquisição de Cotas de FII pelo **FUNDO** será realizada diretamente pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, observado que as Cotas de FII deverão ter sido emitidas em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

Art. 12 - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo 2º do Artigo 6º acima para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO V – DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa.

Art. 14 - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Art. 15 - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas em até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na mesma.

Art. 16 - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 17 - As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do **FUNDO**, mediante orientação da **GESTORA** à **ADMINISTRADORA**. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 18 - As integralizações de cotas do **FUNDO** podem ser efetuadas em documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED), B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou qualquer outro instrumento de transferência autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Art. 19 - As cotas, após subscritas e integralizadas, e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, serão registradas para negociação em mercado secundário, somente em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3, as quais serão negociadas conforme definidos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Art. 20 - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento no suplemento, se houver, referente a cada emissão de cotas do **FUNDO**.

Art. 21 - A 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** será realizada conforme segue: o total de Cotas emitidas será de até 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única ("1ª Emissão"). A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) cotas, no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo distribuidor, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento, se houver.

Parágrafo 2º - Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas no mercado primário.

Parágrafo 3º - Em virtude do **FUNDO** ser destinado exclusivamente a investidores

qualificados, fica dispensada a elaboração de prospecto nos termos da Instrução CVM 472/08.

Art. 22 – Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada nova Emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista neste regulamento ou no pertinente suplemento, caso aplicável.

Parágrafo 1º - Caso a subscrição mínima de cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da respectiva emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas pelo distribuidor, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Art. 23 - As cotas de cada emissão deverão ser integralizadas nos termos do artigo 18 desse regulamento, do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento, caso aplicável.

Parágrafo 1º - O descumprimento das obrigações assumidas pelos cotistas nos termos deste Regulamento, do Boletim de Subscrição (conforme adiante definido) e/ou do Compromisso de Investimento (conforme adiante definido) sujeitará o cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas nos documentos da oferta, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2º - Os procedimentos descritos no parágrafo anterior serão realizados fora do ambiente da B3;

Parágrafo 3º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Parágrafo 5º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476/09, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Art. 24 – A cada nova emissão de cotas, a distribuição das cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas no respectivo documento que aprovar cada nova emissão.

Art. 25 - No ato de cada subscrição de cotas, o investidor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que serão autenticados pela **GESTORA, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3**.

Parágrafo único - A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta.

Art. 26 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Art. 27 – A **ADMINISTRADORA** fica autorizada a emitir novas cotas do **FUNDO**, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observado:

I. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO**, considerado o conjunto das referidas novas emissões, será de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

II. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada

no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima;

III. Aos cotistas em dia com suas obrigações, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, sendo definido na documentação da nova emissão a data base de identificação dos cotistas que terão o direito de preferência, por meio de divulgação de fato relevante, conforme disposto na Instrução CVM n.º 472/08, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

IV. Na nova emissão de cotas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

V. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Parágrafo 1º - Caso adote a subscrição parcial de cotas para as novas emissões, a nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, conforme o procedimento previsto no Artigo 22 acima.

Parágrafo 2º - Observados os prazos estabelecidos na regulamentação em vigor, não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, caso aplicável, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 3º - Caberá à Gestora encaminhar à Administradora a solicitação de novas emissões de cotas dentro do limite do capital autorizado. A solicitação poderá ser encaminhada por e-mail, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, contendo todas as características da respectiva oferta.

Parágrafo 4º - A decisão relativa a eventual nova emissão será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. O comunicado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 28 - O **FUNDO** deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de

cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre, caso haja, poderão, conforme orientação do **GESTOR**, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 2º - O percentual mínimo a que se refere o *caput* deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia útil de cada mês de recebimento de recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 29 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - g) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- h) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - i) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - j) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
 - k) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
 - l) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento;
- III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- X. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XII. 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; e

XIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; e

XIV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Art. 30 - Caberá a GESTORA:

I. Adquirir e alienar os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento;

II. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. Acompanhar as assembleias gerais dos Fundos de Investimento Imobiliários que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;

IV. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

V. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

VI. 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.

Parágrafo Único - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, incluindo as referidas nos itens (ii), (iii) e (iv) acima, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

Art. 31 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (www.bemdtvm.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais, procedimentos de consulta formal e envio de informações periódicas.

Art. 32 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, conforme o caso, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO

Art. 33 - Pela prestação dos serviços de administração, custódia, controladoria, gestão e escrituração de cotas (Taxa de Administração), será cobrado a partir da Data de Início do **FUNDO**, uma remuneração em montante equivalente a 1,00% a.a. (um por cento ao ano) incidentes sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, respeitando o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Parágrafo 1º A Taxa de Administração, será provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, subsequente ao dos serviços prestados, sendo o seu cálculo realizado em base *pra rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Parágrafo 2º - Fica estabelecido que a Taxa de Administração será paga diretamente pelo **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos demais prestadores de serviços que tenham sido contratados pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 4º - O valor expresso em reais mencionado no Capítulo IX será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Art. 34 - Será devida uma taxa de performance, independentemente da Taxa de Administração prevista no Art. 33 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 (“Taxa de Performance”).

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará na data de encerramento da primeira Oferta do **FUNDO**, e se encerrará no último dia útil de Junho de 2020.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX no período.

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**.

CPajustada = valor patrimonial da cota do **FUNDO** ajustada pela soma dos rendimentos do **FUNDO** apropriados e pelas amortizações do **FUNDO** realizadas no período de apuração, se houver.

Parágrafo 4º - Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 5º - Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Parágrafo 6º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Parágrafo 7º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 35 - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até serem averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

Art. 36 - A **GESTORA** deve ser substituído nas hipóteses de:

I. Descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM; ou

II. Renúncia.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 37 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alteração do Regulamento;

III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas e/ou criação de novas classes, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se aplicável;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e

XIII. Alteração das Taxas de Administração e Performance.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, sendo certo que tais alterações deverão ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, sendo certo que tais alterações deverão ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, sendo certo que tais alterações deverão ser comunicadas imediatamente aos cotistas.

Art. 38 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos

neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 39 – A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e

d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluirão:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 38 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 38, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 40 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 37 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista e desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto e deverá ser concedido prazo mínimo de 30 (trinta) dias para manifestação dos Cotistas nos casos de assembleias gerais ordinárias e, no mínimo, 15 (quinze) dias para manifestação dos cotistas no caso de

assembleias gerais extraordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Art. 42 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 43 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou a GESTORA;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da GESTORA;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou a GESTORA, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

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

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que

concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 44 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos Alvo e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger um ou mais

representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - A Assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros Fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam

impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 46 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo Único - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Art. 47 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 48 - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XV – DOS FATORES DE RISCO

Art. 49 - Antes de tomar uma decisão de investimento no **FUNDO**, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos no **ANEXO I**, aos quais, o **FUNDO**, os ativos alvo, os Fundos investidos e os investidores estão sujeitos.

Parágrafo Único - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do **FUNDO**, conforme descritos no **ANEXO I**, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 50 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 51 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 52 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros Fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 53 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto

à alínea “(II)” do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a **ADMINISTRADORA** não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do cotista na proporção de sua participação no **FUNDO** (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 54 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do **FUNDO** por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 55 - Constituem encargos do **FUNDO**:

- I. taxa de administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (performance);
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- VIII.** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/0;
- IX.** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X.** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia geral;
- XI.** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII.** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII.** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV.** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV.** despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI.** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472.

Art. 56 – O **FUNDO**, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação.

Parágrafo único - Não obstante o acima definido, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Art. 57 - Fica eleito o foro da comarca 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.

Art. 58 - Para os fins deste regulamento, considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora e a gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para os cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao **FUNDO**, aos ativos alvo e aos Fundos investidos, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no **FUNDO** e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do **FUNDO** podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da **ADMINISTRADORA** ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos de mercado: existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das cotas ofertadas, fazendo com que o **FUNDO** tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** estará condicionada aos ativos-alvo que o **FUNDO** conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo investidor variar em decorrência da distribuição parcial das cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos cotas do **FUNDO** em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do **FUNDO**.

II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta: caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo

devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de **FUNDOS** de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

III. Risco de liquidação do FUNDO na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta: em se tratando da primeira emissão de cotas do **FUNDO**, caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a administradora deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, nos termos do § 2º, inciso ii, do artigo 13, da Instrução CVM 472/08. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de **FUNDOS** de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

IV. Riscos de mercados internacionais: acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos estados unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

V. Riscos de mercado nacional: o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que,

direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do **FUNDO** poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado. Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

VII. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO** não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o **FUNDO**. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores 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. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas: O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do **FUNDO** ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

IX. Risco de liquidez da carteira do FUNDO: Os ativos componentes da carteira do **FUNDO** poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

X. Risco de mercado das Cotas do FUNDO: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

XI. Risco de liquidação do FUNDO: No caso de liquidação **FUNDO**, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**. No caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XII. Risco relativo à não substituição da Administrador ou da Gestora: Durante a vigência do **FUNDO**, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas.

XIII. Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o **FUNDO** possua, no mínimo, 50

(cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**. Assim, considerando que no âmbito do **FUNDO** não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, e/ou (ii) o **FUNDO**, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo **FUNDO** estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. O risco tributário ao se investir no **FUNDO** engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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

XVI. Risco jurídico: O **FUNDO** poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o **FUNDO** e o valor de suas Cotas.

XVII. Risco da morosidade da justiça brasileira: O **FUNDO** poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o **FUNDO** obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do **FUNDO**, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

XVIII. Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o interesse do **FUNDO**, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos

às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII 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.

XIX. Risco operacional: Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XX. Risco de concentração da carteira do FUNDO: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o **FUNDO** deverá adquirir. A carteira do **FUNDO** fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o **FUNDO** exposto aos riscos inerentes a essa situação.

XXI. Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o **FUNDO** passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do **FUNDO** será prejudicada.

XXII. Risco de potencial conflito de interesse: O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o **FUNDO** e a Administradora ou entre o **FUNDO** e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

XXVII. Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XXVIII. Risco de disponibilidade de caixa: Caso o **FUNDO** não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao **FUNDO**. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

XXIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo **FUNDO** com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o **FUNDO** venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo **FUNDO**. Assim, existe a possibilidade do **FUNDO** ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

XXX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do **FUNDO** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo **FUNDO**, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

XXXII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

XXXIII. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

XXXIV. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do **FUNDO** e não por um terceiro independente.

XXXV. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do **FUNDO**. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestora do **FUNDO** e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no **FUNDO**, de modo que não é possível garantir que o **FUNDO** deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

XXXVI. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do FUNDO: Considerando que o **FUNDO** constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do **FUNDO**. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no **FUNDO**, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado

secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXVII. Riscos do uso de derivativos nos Fundos Investidos: A contratação, pelo **FUNDO**, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, da Administradora, da Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do **FUNDO**. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

XXXVIII. Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários nos fundos Investidos: o **FUNDO** poderá investir em Fundos no qual o Gestor do **FUNDO** Investido poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira do **FUNDO** Investido. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelos **FUNDOS** Investidos estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de suas Políticas de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo pela não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo **FUNDO** Investido, considerando os custos do **FUNDO**, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXXIX. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras presentes nos investimentos dos fundos Investidos: Os fundos Investidos poderão adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos

créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário dos fundos Investidos cujas cotas são integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

XL. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI nos Fundos Investidos: Para os contratos ou debêntures que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato ou debêntures lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do **FUNDO** nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do **FUNDO** e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLI. Riscos relativos ao setor imobiliário: O **FUNDO** poderá investir indiretamente, em imóveis ou direitos reais, presentes nos Fundos Investidos, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas: (i) Risco imobiliário: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s)

investido(s) indiretamente pelo **FUNDO**, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, deteriorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos Fundos investidos pelo **FUNDO**, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo **FUNDO** e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos Fundos Investidos, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. (ii) Risco de irregularidade dos imóveis: O **FUNDO** investirá em fundos que poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos, poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos Fundos Investidos e, consequentemente, ao **FUNDO** e aos seus Cotistas. (iii) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários: O **FUNDO** investirá em **fundos** que poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos, 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 consequente rentabilidade do **FUNDO**, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a

interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao **FUNDO** e, conseqüentemente aos Cotistas. (iv) Risco de aumento dos custos de construção: O **FUNDO** poderá investir em **fundos** que poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o **FUNDO** poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos. Neste caso, o **FUNDO** terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. (v) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo Investido, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo Investido poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o **FUNDO** poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. (vi) Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira dos Fundos Investidos, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. (vii) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira dos Fundos Investidos, podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de

seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do **FUNDO**. (viii) Risco de vacância: Os veículos investidos pelos Fundos Investidos poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo Investido vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo Investido, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo Investido. (ix) Risco de desvalorização dos imóveis: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelos Fundos investidos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo Investido. (x) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos dos Fundos Investidos decorrentes da exploração de imóveis, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados dos Fundos Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao **FUNDO** e aos Cotistas. (xi) Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Fundos Investidos. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) dos Fundos Investidos poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo Investido, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. (xii) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários e os locatários de imóveis dos Fundos Investidos, estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e

regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o **Fundo Investido** ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo Investido podendo afetar adversamente os resultados do **FUNDO** em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do **FUNDO** poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo Investido. (xiii) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: Os Fundos Investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do **FUNDO** e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo **FUNDO**. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo Investido e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo **FUNDO** e, conseqüentemente, ao **FUNDO** e aos seus Cotistas. (xiv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis dos Fundos Investidos, o que poderá dificultar a capacidade do **FUNDO** e/ou dos veículos investidos pelo **FUNDO** Investido em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo Investido poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo Investido e, conseqüentemente, ao **FUNDO** e aos seus Cotistas.

XLII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do **FUNDO**. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**.

XLIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas do **FUNDO** a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio **FUNDO** e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do **FUNDO** são de responsabilidade do **FUNDO**, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O **FUNDO** somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao **FUNDO** para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o **FUNDO** venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo **FUNDO** e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o **FUNDO** poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLV. Risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do **FUNDO**, existe o risco de o **FUNDO** vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no **FUNDO**, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no **FUNDO**. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o **FUNDO** passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

XLVI. Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do **Fundo** Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do **FUNDO**, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

XLVII. Demais riscos: O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.