



REGULAMENTO

DO

**TELLUS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ/MF Nº 23.872.240/0001-81

São Paulo, 17 de abril de 2025.

REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS AO FUNDO (“QUADRO ESPECÍFICO - FUNDO”)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Responsabilidade dos Cotistas: limitada

Forma de condomínio: Fechado

Classe: única

Prazo de duração: 10 (dez) anos, continuando até o decimo aniversário, considerando-se como data de aniversário todo o 24 de novembro de cada ano.

Exercício social: último dia do mês de dezembro

Forma de comunicação com os cotistas: Correio eletrônico (*e-mail cadastrado*)

Classificação ANBIMA: disponível para consulta na página do FUNDO no site do ADMINISTRADOR

PRESTADORES DE SERVIÇOS

ADMINISTRADOR: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº: 13.486.793/0001-42

Ato Declaratório CVM nº: 11.784, de 30 de junho de 2011.

Endereço: Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05.410-002, São Paulo-SP.

Site: www.brltrust.com.br

GESTORA: TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.

CNPJ nº: 25.287.778/0001-54

Ato Declaratório CVM nº: 15.392, 16 de dezembro de 2016

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 10º andar, CEP 01452-001, São Paulo - SP.

Site: <http://www.tellus.com.br>

CONTROLADORIA, TESOUREARIA, ESCRITURAÇÃO: É o Administrador

CUSTÓDIA: É o Administrador

RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

A responsabilidade de cada Prestador de Serviços perante o Fundo, Classes, e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos.

A avaliação da responsabilidade dos Prestadores de Serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e da Classe, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

Cada Prestador de Serviços não responderá por qualquer obrigação do Fundo, mas responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado culpa, dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração do FUNDO: A Taxa de Administração do FUNDO ("Taxa de Administração") corresponde a 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, a ser paga mensalmente, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigidos anualmente pelo Índice de Correção Anual do Mínimo Mensal (conforme abaixo definido).

Taxa de Gestão do FUNDO: Não será cobrada por tempo indeterminado.

Base de Cálculo: Patrimônio Líquido, no último dia útil do mês. Para fins de cálculo da Taxa de Administração, não incidirá taxa sobre a parcela do Patrimônio Líquido do FUNDO aplicado em cotas de fundos de investimentos administrados pelo ADMINISTRADOR e geridos pela GESTORA, preservado em qualquer caso o valor mínimo previsto acima.

Provisionamento: Diário, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dias úteis.

Data de Pagamento da Taxa de Administração: no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao do início da prestação de serviços.

Índice de Correção Anual do Mínimo Mensal: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (IBGE) ("IPCA/IBGE").

Taxa de Performance: O gestor fará jus a uma taxa de performance de:

- (i) 20% sob o retorno que exceder o IPCA/IBGE + 9% a.a. até IPCA/IBGE + 15% a.a.;
e
- (ii) adicionalmente, 30% sobre o retorno que exceder IPCA/IBGE + 15% a.a., se for o caso.

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente e paga, ao gestor, por ocasião de amortizações, da seguinte forma:

- (i) 60% nas amortizações, conforme aplicável, e
- (ii) 40% no encerramento do fundo.

A taxa de performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da taxa de administração.

Método de Cálculo: Ativo.

Taxa de Ingresso: Não há.

Taxa de Saída: Não há.

Taxa Máxima de Custódia: 0,01% ao ano, calculada com base no Patrimônio Líquido, já incluída na Taxa de Administração.

Base de Cálculo: Patrimônio líquido do FUNDO.

Provisionamento: Diário.

Data de Pagamento: no 2º dia útil do mês subsequente ao início da prestação de serviços.

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Objetivo: O objetivo do FUNDO é investir no mínimo 95% de seu patrimônio líquido prioritariamente em cotas do Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.701/0001-11.

Benchmark: IPCA/IBGE+9% a.a.

TRIBUTAÇÃO

Tratamento Tributário: o Fundo busca tratamento tributário de Longo Prazo, sem compromisso de atingi-lo.

Cotistas: Na amortização e no resgate de cotas, conforme o caso, o rendimento do cotista sofrerá a incidência do Imposto de Renda na Fonte às alíquotas de: (i) 22,5%, nas amortizações ou resgates efetuados até 180 dias da data da aplicação; (ii) 20%, nas amortizações ou resgates efetuados após 180 dias e até 360 dias da data da aplicação; (iii) 17,5%, nas amortizações ou resgates efetuados após 360 dias e até 720 dias da data da aplicação; e (iv) 15%, nas amortizações ou resgates efetuados após 720 dias da data da aplicação.

Ainda que o Fundo busque manter a carteira enquadrada como de longo prazo para fins da legislação tributária em vigor, não há compromisso nem garantia de que o Fundo receberá o tratamento tributário aplicável para fundos de longo prazo, o que poderá sujeitar seus Cotistas à tributação aplicável a um fundo de investimento enquadrado como de curto prazo para fins fiscais. Nesse caso, os Cotistas passarão a se sujeitar à tributação do Imposto de Renda na Fonte às seguintes alíquotas: (i) 22,5%, nas amortizações ou resgates efetuados

até 180 dias da data da aplicação; e (ii) 20%, nas amortizações ou resgates efetuados após 180 dias da data da aplicação.

Na hipótese do Cotista ter isenção fiscal ou alíquota diferenciada da mencionada acima, por motivo de lei, deverá enviar a documentação comprobatória ao Administrador, para que tenha tratamento tributário diferenciado, conforme legislação aplicável.

Fundo: A atual legislação fiscal estabelece que a carteira do Fundo não está sujeita à incidência de imposto de renda e IOF/Títulos.

ÍNDICE

REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS AO FUNDO (“QUADRO ESPECÍFICO”)	2
DO FUNDO E DE SEU OBJETIVO	7
DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E OUTROS SERVIÇOS	7
DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	11
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	12
FATORES DE RISCO	12
DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO	36
DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE	36
DA EMISSÃO E DA COLOCAÇÃO DAS COTAS	37
DA ASSEMBLEIA GERAL	39
DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	43
DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	45
DOS ENCARGOS DO FUNDO	46
DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	47
DO FORO	50
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	51
ANEXO DESCRITIVO A – descritivo da classe de cotas única	52
REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE DE COTAS ÚNICA (“QUADRO ESPECÍFICO CLASSE ÚNICA”)	52
DA CLASSE DE COTAS ÚNICA E DO PÚBLICO-ALVO	53
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	53
DO RESGATE, DA AMORTIZAÇÃO E DA TRANSFERÊNCIA DE COTAS	56
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO	59
ANEXO A.1	62

REGULAMENTO
DO
TELLUS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CAPÍTULO I
DO FUNDO E DE SEU OBJETIVO

Artigo 1. O **TELLUS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**FUNDO**") é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração contido no QUADRO ESPECÍFICO ("**Prazo de Duração**"), e que será regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), pelo Anexo Normativo I da Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 175**"), pelos seus Anexos Descritivos, pelos seus Apêndices e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro O FUNDO poderá emitir diferentes classes e subclasses de cotas, cujas características constarão dos respectivos Anexos Descritivos e Apêndices anexos a este Regulamento.

Parágrafo Segundo O público-alvo será definido a cada classe e subclasse de cotas, as quais poderão apresentar público-alvo diferentes, dentro de suas características descritas nos respectivos Anexos Descritivos e Apêndices anexos a este Regulamento.

Parágrafo Terceiro Sem prejuízo do disposto no *caput*, a Assembleia Geral de Cotistas ("**Assembleia Geral**") poderá encerrar antecipadamente ou prorrogar o Prazo de Duração do FUNDO, nos termos definidos neste Regulamento.

Artigo 2. O objetivo do FUNDO é investir seus recursos em uma carteira de ativos financeiros que envolva vários fatores de risco, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

Parágrafo Primeiro Os objetivos do FUNDO previstos neste Capítulo não representam, sob qualquer hipótese, garantia do FUNDO, ou de seus prestadores de serviço, quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes da Carteira.

CAPÍTULO II
DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E OUTROS SERVIÇOS

Artigo 3. A administração fiduciária do FUNDO compete à **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede social na cidade e estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05.4410-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, na categoria “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório nº 11.784 de 30 de junho de 2011 (“ADMINISTRADOR”).

Parágrafo Primeiro Incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR, além das demais previstas em regulação específica e neste Regulamento, no exercício de suas funções de administração do Fundo:

- I. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) o registro dos Cotistas;
 - b) o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) o livro ou lista de presença de Cotistas;
 - d) os pareceres dos Auditores Independentes; e
 - e) o registro de todos os fatos contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- II. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas da classe fechada em mercado organizado;
- III. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- IV. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais das classes de Cotas;
- V. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo FUNDO, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do FUNDO e suas classes de Cotas;
- VI. manter serviço de atendimento aos Cotistas, subordinado diretamente a um diretor responsável, nos termos da Resolução CVM nº 175, pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- VII. nas classes abertas, receber e processar os pedidos de resgate de Cotas;
- VIII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do FUNDO;
- IX. observar as disposições constantes do Regulamento;

X.cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

XI.verificar, após a realização das operações pela GESTORA, a compatibilidade dos preços praticados com os preços de mercado, bem como informar à GESTORA e à CVM sobre indícios materiais de incompatibilidade;

XII.verificar, após a realização das operações pela GESTORA, em periodicidade compatível com a política de investimentos de cada classe de cotas, a observância da carteira de ativos aos limites de composição, concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital, devendo informar à GESTORA e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação; e

XIII.contratar custodiante.

Artigo 4. A gestão da carteira do FUNDO compete à **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2179, 10º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, por meio do Ato Declaratório nº 15.392 de 16 de dezembro de 2016 (“GESTORA”), a quem compete negociar, em nome do FUNDO, os títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO (“Carteira”).

Parágrafo Primeiro Incluem-se entre as obrigações da GESTORA, além das demais previstas em regulação específica e neste Regulamento, no exercício de suas funções de gestão da Carteira do Fundo:

I.informar o ADMINISTRADOR, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

II.providenciar a elaboração do material de divulgação da classe de Cotas para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

III.diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações das classes de cotas;

IV.manter a Carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

V.observe as disposições constantes do presente Regulamento; e

VI.cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

Artigo 5. Os serviços de custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da Carteira do FUNDO, bem como os serviços de tesouraria e escrituração de cotas do FUNDO serão prestados pelo ADMINISTRADOR, que também é autorizado pela CVM à prestação de serviços de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 13.244 de 21 de agosto de 2013 ("CUSTODIANTE").

Parágrafo Único O CUSTODIANTE deve, além de observar o que dispõe a Resolução CVM nº 175 e a regulamentação específica que trata de custódia de valores mobiliários:

- I. acatar somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR, pela GESTORA e, se houver, cogestor, ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados; e
- II. executar somente as ordens que estejam diretamente vinculadas às operações de cada classe de Cotas.

Artigo 6. Os serviços de auditoria independente serão prestados ao FUNDO por empresa de auditoria independente autorizada a prestar serviços pela CVM ("AUDITOR INDEPENDENTE").

Artigo 7. O serviço de distribuição de Cotas será prestado pelo ADMINISTRADOR, na qualidade de integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários ("DISTRIBUIDOR").

Artigo 8. É vedado ao ADMINISTRADOR e à GESTORA, em nome do FUNDO:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações direta ou indiretamente relacionadas à Carteira do FUNDO, sendo necessária, salvo se houver a concordância dos Cotistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Cotas emitidas pelo FUNDO;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) realizar operações com ações fora de mercado organizado, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, exercício de bônus de subscrição, negociação de ações vinculadas a acordo de acionistas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- (g) utilizar recursos do FUNDO para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (h) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o fundo estiver autorizado a fazer nos termos de seu regulamento.

Parágrafo Primeiro O FUNDO poderá utilizar seus ativos para prestação de garantias de operações próprias, bem como emprestar e tomar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo Segundo É vedado à GESTORA e, se houver, ao consultor, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.

Parágrafo Terceiro É vedado aos colaboradores dos prestadores de serviço do FUNDO o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do FUNDO ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do FUNDO.

Parágrafo Quarto É vedado à GESTORA realizar operações com ações fora de mercado organizado, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, exercício de direito de preferência, conversão de debêntures em ações, exercício de bônus de subscrição, integralizações e resgates em ativos e negociação de ações vinculadas a acordo de acionistas, excetuadas as hipóteses previstas em legislação específica.

CAPÍTULO III

DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 9. O ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA, podem renunciar à prestação de serviços ao Fundo desde que convoquem Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175, a realizar-se em até 15 (quinze) dias corridos contados da data da Comunicação de Renúncia.

Parágrafo Primeiro No caso de renúncia o ADMINISTRADOR e/ou a GESTORA, se assim determinado pelos Cotistas, deverão permanecer no exercício de suas funções até a (i) data da efetiva posse de seu substituto, eleito pela Assembleia Geral de Cotistas; ou (ii) pelo prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da comunicação de renúncia, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Segundo O ADMINISTRADOR e/ou a GESTORA deverão colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados

da efetivação da respectiva alteração, os documentos e informações aplicáveis do FUNDO exigidos pela Resolução CVM nº 175 de sua respectiva administração/gestão.

Parágrafo Terceiro Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, não indiquem instituição substituta em até 180 (cento e oitenta) dias contados da comunicação de renúncia, ou por qualquer razão, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da comunicação de renúncia nenhuma instituição aceite a indicação para assumir efetivamente todos os deveres e obrigações relacionados à administração e/ou gestão do FUNDO, O ADMINISTRADOR procederá à liquidação do Fundo, devendo a GESTORA permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do FUNDO e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Quarto No caso de descredenciamento da GESTORA ou do ADMINISTRADOR para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO, por decisão da CVM, o ADMINISTRADOR deverá convocar Assembleia Geral no prazo de até 15 (quinze) dias contados do evento para deliberar acerca da: (i) sua substituição no exercício da administração ou gestão do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, devendo a GESTORA permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo e o ADMINISTRADOR até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Quinto O ADMINISTRADOR e/ou a GESTORA poderão ser substituídos a qualquer tempo pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Capítulo IX.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Artigo 10. A Política de Investimento do FUNDO obedecerá aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros, de concentração por emissor, investimento no exterior e em crédito privado constantes nos anexos descritivos de cada classe de cotas.

CAPÍTULO V

FATORES DE RISCO

Artigo 11. Não obstante o emprego pelo ADMINISTRADOR e pela GESTORA de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do FUNDO, e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis, o FUNDO estará sujeito aos riscos inerentes às suas aplicações.

Parágrafo Primeiro A opção pela aplicação em fundos de investimento traz consigo alguns riscos inerentes às aplicações financeiras. Os principais riscos são:

I - Risco de Mercado: Consiste na variação dos preços dos ativos decorrentes das condições de mercado quando de sua negociação. Poderá haver variação expressiva no preço dos títulos entre a data de sua emissão ou aquisição e a de

resgate ou vencimento. As oscilações nos seus preços decorrem em função da reação dos mercados frente às notícias e expectativas econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a fatos específicos a respeito dos respectivos emissores. Além disto, ainda há possibilidade de ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de seus preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

II - Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplência por parte das contrapartes e dos emissores dos títulos componentes da carteira do FUNDO, não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas, podendo resultar em perda dos rendimentos e do capital investido pelo FUNDO. Decorrem de alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO, na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos referidos ativos. Neste sentido, o FUNDO está sujeito a risco de perda substancial de seu Patrimônio Líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua Carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do FUNDO. O FUNDO também poderá incorrer em outros riscos de crédito, especialmente quando da liquidação das operações realizadas por meio de instituições financeiras que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos financeiros. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira do FUNDO, o FUNDO poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

III - Risco de Liquidez: os fundos de investimento multimercado, tal como o FUNDO, poderão investir em ativos que apresentam baixa liquidez em função das características específicas do mercado em que são negociados (mercado secundário brasileiro), caracterizada pela redução acentuada ou mesmo pela falta de demanda pelos ativos componentes da carteira do FUNDO. Desta forma, caso o FUNDO precise vender os ativos financeiros, poderá não haver mercado comprador ou o preço de alienação de tais ativos financeiros poderá refletir essa

falta de liquidez, causando perdas substanciais de patrimônio do FUNDO. Em decorrência da iliquidez dos ativos financeiros, existe a possibilidade de o FUNDO não estar apto a efetuar pagamentos relativos a amortizações de Cotas eventualmente solicitado pelos Cotistas ou resgate de Cotas, na forma permitida na regulamentação vigente. A falta de liquidez pode, ainda, provocar a venda de ativos com descontos superiores àqueles observados em mercados líquidos ou em operações similares. Caso o Cotista queira se desfazer dos seus investimentos no FUNDO, o mercado secundário para negociação de tais Cotas apresenta baixa liquidez, não havendo garantia de que os Cotistas conseguirão alienar suas Cotas pelo preço e no momento desejado.

IV - Risco pela Realização de Operações com Derivativos do Fundo Imobiliário: O Fundo Imobiliário investe em derivativos, utilizando como mecanismo para proteção das posições à vista, ainda assim, existem os riscos das posições não representarem um hedge perfeito ou suficiente para produzir os efeitos almejados de evitar ou reduzir perdas.

V - Risco relativo à concentração de participação: Conforme dispõe este 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.

VI - Risco relativo à rentabilidade do FUNDO: O investimento nas cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo, conforme definido no regulamento do Fundo Imobiliário ("Ativos Alvo"). No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO IMOBILIÁRIO ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do FUNDO ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que

poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, o FUNDO visa a valorização de suas Cotas preponderantemente por meio da alienação, durante o período de desinvestimento do FUNDO IMOBILIÁRIO que gerem ganho de capital, podendo, portanto, ficar longos períodos sem qualquer distribuição de recursos aos Cotistas. Mesmo quando da alienação dos Ativos Alvo, não há qualquer garantia de que o FUNDO IMOBILIÁRIO terá rentabilidade para distribuir a seus Cotistas.

VII - Risco de Pulverização: Caso o FUNDO esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

VIII - Riscos do Prazo: O FUNDO investirá prioritariamente no FUNDO IMOBILIÁRIO, sendo que os Ativos Alvo objeto de investimento pelo FUNDO IMOBILIÁRIO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme definido no regulamento do FUNDO IMOBILIÁRIO ("Empreendimentos Imobiliários"), e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os outros ativos que poderão ser objeto de investimento pelos FUNDO IMOBILIÁRIO ou pelo FUNDO têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos ativos financeiros do FUNDO IMOBILIÁRIO, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas do FUNDO IMOBILIÁRIO que é investido pelo FUNDO, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

IX - Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do FUNDO IMOBILIÁRIO ou deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou

interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

X - Risco de Potencial Conflito de Interesses: O Fundo investirá prioritariamente no Fundo Imobiliário, que tem o mesmo gestor e administrador, o que pode caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, entre o FUNDO e o GESTOR. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas formalizam o Termo de Ciência de Potencial Conflito de Interesses nos termos do Anexo 92 à Instrução CVM 555. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode afetar negativamente o FUNDO e os Cotistas.

XI - Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo FUNDO e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

XII - Riscos de não distribuição do montante mínimo das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO IMOBILIÁRIO: Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão do FUNDO IMOBILIÁRIO, a oferta das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO IMOBILIÁRIO será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, a ADMINISTRADORA irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas. Não há qualquer garantia de que o FUNDO IMOBILIÁRIO terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo FUNDO IMOBILIÁRIO, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do FUNDO IMOBILIÁRIO à época da devolução.

XIII - Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo Imobiliário: É permitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão do FUNDO IMOBILIÁRIO, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão do Fundo IMOBILIÁRIO. Caso não seja

realizada a colocação integral das Cotas, o FUNDO IMOBILIÁRIO terá menos recursos para investir em Empreendimentos Imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Alvo e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do FUNDO IMOBILIÁRIO e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do FUNDO IMOBILIÁRIO registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do FUNDO IMOBILIÁRIO.

XIV - Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência do FUNDO, a ADMINISTRADORA ou o GESTOR poderão sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, 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.

XV - Riscos associados à liquidação do FUNDO: Por ocasião do término do Prazo de Duração do FUNDO ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do FUNDO, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do FUNDO aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista neste Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do FUNDO, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

XVI - Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital: Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido negativo e, na ausência de culpa ou dolo do GESTOR, em potencial obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há

como garantir que, após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

XVII - Risco de não obtenção de tratamento fiscal pretendido: A GESTORA busca como parte de sua política de investimento, a manutenção de uma carteira de títulos com prazo médio superior a 365 dias, para fins tributários, na forma do disposto na Instrução Normativa nº 1.585 da Receita Federal do Brasil. Não há garantia de que o FUNDO terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso, por razões estratégicas e/ou operacionais decorrentes da busca do cumprimento da política de investimento, a Carteira do FUNDO apresentar características de curto prazo, como tal entendendo-se uma carteira em que o prazo médio permanecer igual ou inferior a 365 dias por mais de 3 vezes ou por mais de 45 dias no ano, os Cotistas passarão a se sujeitar à tributação do IRF às seguintes alíquotas: (i) 22,5%, em aplicações com prazo de até 180 dias; e (ii) 20%, em aplicações com prazo acima de 180 dias.

XVIII - Risco de Alocação: Apesar dos esforços da GESTORA na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do FUNDO, pode ser possível que haja investimentos mal sucedidos que venham a gerar perdas para o seu Patrimônio Líquido. A eventual concentração de investimentos em determinado emissor, em cotas de um mesmo fundo de investimento, e em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos por uma mesma pessoa jurídica pode aumentar a exposição da Carteira e consequentemente, aumentar os Riscos de Crédito e Liquidez do FUNDO.

XIX - Risco Regulatório: as eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis aos ativos em carteira e ao próprio FUNDO, incluindo, mas não se limitando, aquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante nos preços dos ativos e/ou na performance das posições financeiras detidas pelo FUNDO.

XX - Risco de Conversibilidade: Os preços de ativos financeiros negociados no exterior, em outras moedas que não o Real, podem estar expostos ao risco de conversibilidade, incluindo bloqueio e desvalorização da moeda. Mudanças na política cambial podem causar impactos nas negociações no exterior.

XXI - Risco de Concentração: Em razão da política de investimento do FUNDO, a carteira do FUNDO poderá estar exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, atuantes direta ou indiretamente em um único setor econômico, qual seja, o setor imobiliário, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos

investimentos, nos quais o FUNDO aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira do FUNDO aos riscos mencionados acima, ocasionando volatilidade no valor de suas cotas. A concentração da carteira do FUNDO potencializa, desta forma, o risco de inadimplemento dos emissores, dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e/ou intermediários das operações realizadas na carteira do FUNDO ou de desvalorização dos referidos ativos. Não há garantia do grau de diversificação que será obtido na carteira do FUNDO, seja em termos geográficos ou de tipo de ativo financeiro, ainda que os limites estabelecidos pela regulamentação sejam devida, e plenamente, observados.

XXII - Risco de Patrimônio Negativo: Na medida em que o valor do Patrimônio Líquido seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe Única, a insolvência da Classe Única poderá ser requerida judicialmente (i) por quaisquer credores da Classe Única, (ii) por deliberação da Assembleia Geral ou Especial, nos termos do Regulamento e deste Anexo Descritivo, ou (iii) pela CVM. Os Prestadores de Serviço Essencial, especialmente a Administradora, não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pela Classe Única, tampouco por eventual Patrimônio Líquido Negativo decorrente dos investimentos realizados pela Classe Única, salvo se resultantes de comprovado culpa, dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas, e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso (a) referidas inovações legais sejam alteradas; ou (b) a Classe Única seja colocada em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais ao Fundo para fazer frente ao Patrimônio Líquido negativo, em valor superior ao valor das Cotas por ele detidas.

Parágrafo Segundo - A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer propriedade direta sobre os direitos de crédito que compõem a Carteira do FUNDO. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, mas proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Parágrafo Terceiro - Os serviços de administração e gestão são prestados ao FUNDO em regime de melhores esforços, e como obrigação de meio, pelo que o ADMINISTRADOR e a GESTORA não garantem qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos dos Cotistas no FUNDO. Em virtude dos riscos descritos neste Artigo, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR ou a

GESTORA qualquer responsabilidade, direta ou indireta, parcial ou total, por eventual depreciação dos ativos financeiros integrantes da Carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos que o FUNDO e seus Cotistas venham a sofrer, sem prejuízo da responsabilidade do ADMINISTRADOR e/ou da GESTORA em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo Quarto - O ADMINISTRADOR e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO e às disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Quinto - As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, da GESTORA, ou qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

XXIII - Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo do FUNDO IMOBILIÁRIO: O FUNDO investirá prioritariamente no FUNDO IMOBILIÁRIO, sendo que o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá deter Ativos Alvo, o que inclui direitos relativos a imóveis, assim como participações em empresas e outros fundos de investimento. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo FUNDO IMOBILIÁRIO nos Ativos Alvo pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao FUNDO IMOBILIÁRIO, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Alvo pelo FUNDO IMOBILIÁRIO; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Alvo pelo FUNDO IMOBILIÁRIO, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo FUNDO IMOBILIÁRIO e, conseqüentemente, os rendimentos do FUNDO e o valor

das cotas do FUNDO IMOBILIÁRIO. Adicionalmente, o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá adquirir Ativos Alvo com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Alvo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Alvo pelo FUNDO IMOBILIÁRIO, o patrimônio do FUNDO IMOBILIÁRIO e consequentemente a rentabilidade do FUNDO.

XXIV - Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores durante o Período de Investimento: O FUNDO investirá prioritariamente no FUNDO IMOBILIÁRIO, sendo que durante o Período de Investimento, o FUNDO IMOBILIÁRIO pode não possuir caixa ou resultado para a realização de qualquer distribuição de rendimentos ao FUNDO por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção, reforma ou retrofit, sem geração de receita por meio de alienação, locação e/ou arrendamento; (ii) despesas e custos relevantes incorridos pelo FUNDO IMOBILIÁRIO para a construção, reforma ou retrofit dos Empreendimentos Imobiliários; (iii) carência no pagamento de remuneração prevista em eventuais contratos celebrados para exploração dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (iv) não distribuição de dividendos pelas empresas investidas, entre outros, tendo em vista que os Ativos Alvo objeto de investimento, direto ou indireto, pelo FUNDO IMOBILIÁRIO, ainda estarem em fase de construção. Neste caso, o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá passar longos períodos sem a distribuição de qualquer rendimento ao FUNDO ou mesmo sem distribuir qualquer rendimento, o que pode também influenciar a distribuição de rendimento do FUNDO aos seus respectivos Cotistas.

XXV - Risco da administração dos Imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do FUNDO IMOBILIÁRIO inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do FUNDO IMOBILIÁRIO, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO e de suas cotas, o que pode também influenciar na rentabilidade do FUNDO aos seus respectivos Cotistas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos que o GESTOR considera adequadas.

XXVI - Risco de discricionariedade de investimento pelo GESTOR: Os recursos do FUNDO IMOBILIÁRIO poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo GESTOR. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do GESTOR na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do GESTOR para seleção e aquisição de Ativos serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo GESTOR, o patrimônio do FUNDO IMOBILIÁRIO e rentabilidade das cotas pode ser negativamente impactado, o que pode impactar negativamente na rentabilidade das Cotas do FUNDO aos seus respectivos Cotistas, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

XXVII - Certas atividades do FUNDO IMOBILIÁRIO e das empresas investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do FUNDO IMOBILIÁRIO e das empresas investidas: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo FUNDO IMOBILIÁRIO e/ou pelas empresas investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do FUNDO IMOBILIÁRIO e das empresas investidas, afetando adversamente as atividades do FUNDO IMOBILIÁRIO, das empresas investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Empreendimento Imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO IMOBILIÁRIO ou das empresas investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXVIII - Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Alvo: A ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO IMOBILIÁRIO, conforme instruções do GESTOR, poderá adiantar, com os recursos do FUNDO IMOBILIÁRIO, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o Empreendimento Imobiliário e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do FUNDO IMOBILIÁRIO. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, a ADMINISTRADORA poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesa ao FUNDO IMOBILIÁRIO e, conseqüentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelo FUNDO e seus cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Alvo, 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 ou arrendamento e conseqüente rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos 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 imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao FUNDO IMOBILIÁRIO e, conseqüentemente, ao FUNDO.

XXIX - O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários potencialmente implica riscos associados à concessão de financiamentos: As empresas investidas deverão/poderão obter empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as empresas investidas ou para potenciais compradores dos imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das empresas investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima

poderão impactar significativamente os resultados do FUNDO IMOBILIÁRIO, das empresas investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade do FUNDO e dos seus Cotistas.

XXX - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção:

Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do FUNDO IMOBILIÁRIO ou das empresas investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do FUNDO IMOBILIÁRIO ou das empresas investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade do FUNDO e de suas Cotas.

XXXI - Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Empreendimentos Imobiliários e descumprimento das obrigações pela(s) companhia(s) seguradora(s): Não há garantia de que os Empreendimentos Imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo FUNDO IMOBILIÁRIO. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, as empresas investidas e/ou o FUNDO IMOBILIÁRIO poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO IMOBILIÁRIO e seu patrimônio e, conseqüentemente, a

rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao FUNDO IMOBILIÁRIO e aos Cotistas.

Ainda, o FUNDO IMOBILIÁRIO e as empresas investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO IMOBILIÁRIO e das empresas investidas e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pela(s) companhia(s) seguradora(s) de quaisquer de suas obrigações, as empresas investidas e/ou o FUNDO IMOBILIÁRIO poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO IMOBILIÁRIO e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, a ADMINISTRADORA conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao FUNDO IMOBILIÁRIO.

XXXII - Os investimentos do Fundo e das empresas investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento - As empresas investidas e/ou o FUNDO IMOBILIÁRIO poderão ter dificuldade em identificar Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo FUNDO IMOBILIÁRIO, caso em que o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá concentrar seus investimentos em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em um mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Empreendimentos Imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo FUNDO IMOBILIÁRIO será prejudicada, o que poderá acarretar a

maior investimento financeiro pelo FUNDO IMOBILIÁRIO, maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo FUNDO IMOBILIÁRIO e pelas empresas investidas, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do FUNDO IMOBILIÁRIO, das empresas investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXIII - Licenças e Autorizações: Parte dos investimentos do FUNDO IMOBILIÁRIO e das empresas investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que ainda não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao FUNDO IMOBILIÁRIO, direta ou indiretamente, por meio de empresas investidas, opção de venda contra o parceiro ou contra qualquer terceiro (*put*) da participação do FUNDO IMOBILIÁRIO, da empresas investidas ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Caso não sejam obtidas as licenças de construção dos Empreendimentos Imobiliários nos quais o FUNDO IMOBILIÁRIO e/ou as empresas investidas invistam, os resultados do FUNDO IMOBILIÁRIO e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas, poderão ser afetados de forma significativa.

XXXIV - Riscos ambientais: Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao FUNDO IMOBILIÁRIO, ao FUNDO e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Alvo que poderão ser adquiridos pelo FUNDO IMOBILIÁRIO estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do FUNDO IMOBILIÁRIO; (iii) ocorrência de problemas ambientais,

anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO IMOBILIÁRIO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Alvo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO IMOBILIÁRIO. A ocorrência dos eventos acima pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor das Cotas.

XXXV - Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Ativos Alvo de propriedade do FUNDO IMOBILIÁRIO, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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 os Ativos Alvo sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FUNDO IMOBILIÁRIO, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

XXXVI - Riscos de despesas extraordinárias: O FUNDO IMOBILIÁRIO, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o FUNDO IMOBILIÁRIO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XXXVII - Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas: Os Ativos estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a ADMINISTRADORA e o GESTOR dos FUNDOS não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio do FUNDO IMOBILIÁRIO e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do FUNDO IMOBILIÁRIO. O valor dos Ativos e a capacidade do FUNDO IMOBILIÁRIO em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

XXXVIII Risco de decisões judiciais desfavoráveis - O FUNDO IMOBILIÁRIO poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO IMOBILIÁRIO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o FUNDO IMOBILIÁRIO 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 requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas.

XXXIX Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior - Os rendimentos do FUNDO IMOBILIÁRIO decorrentes da exploração de Ativos Alvo 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 Ativos Alvo. Portanto, os resultados do FUNDO IMOBILIÁRIO estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FUNDO IMOBILIÁRIO e aos Cotistas.

XL Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do FUNDO IMOBILIÁRIO são de responsabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO, 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 IMOBILIÁRIO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança ou defesa dos interesses do FUNDO IMOBILIÁRIO que importem gastos para além 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 da adoção de tais medidas, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no FUNDO IMOBILIÁRIO. A Administradora, o GESTOR, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO IMOBILIÁRIO e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO IMOBILIÁRIO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLI Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas de Capital: Em caso de inadimplemento de Cotista com a chamada de capital realizada pela ADMINISTRADORA, o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado.

Adicionalmente, o Cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o FUNDO.

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

XLIII Risco operacional: Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FUNDO IMOBILIÁRIO de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do FUNDO IMOBILIÁRIO.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO IMOBILIÁRIO:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;

- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do FUNDO IMOBILIÁRIO;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

XLIV Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis: A atuação do FUNDO IMOBILIÁRIO em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO IMOBILIÁRIO, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FUNDO IMOBILIÁRIO e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FUNDO IMOBILIÁRIO de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

XLV Risco de rescisão de contratos típicos de locação e Vacância: Os locatários poderão devolver os Ativos Alvo ao FUNDO IMOBILIÁRIO antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos

Alvo, o FUNDO IMOBILIÁRIO pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Empreendimentos Imobiliários do FUNDO IMOBILIÁRIO. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo FUNDO IMOBILIÁRIO com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO.

XLVI Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o FUNDO IMOBILIÁRIO está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

XLVII O FUNDO IMOBILIÁRIO poderá ter dificuldades para negociar e realizar a venda de Empreendimentos Imobiliários conforme originalmente planejado: O

sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que as empresas investidas e/ou o FUNDO IMOBILIÁRIO realizem a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das empresas investidas e do FUNDO IMOBILIÁRIO e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, o FUNDO IMOBILIÁRIO poderá alienar os Ativos Alvo/Empreendimentos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o FUNDO IMOBILIÁRIO estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactará negativamente o FUNDO IMOBILIÁRIO e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos Empreendimentos Imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

XLVIII Não há como garantir que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais e legais perante o FUNDO IMOBILIÁRIO e as empresas investidas: O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários pode ser realizado em parceria com terceiros, a qual será regulada por acordos de investimento celebrados entre FUNDO IMOBILIÁRIO e tais parceiros. Não há garantias de que os parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das empresas investidas ou dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser afetado. Além disso, o FUNDO IMOBILIÁRIO e/ou as empresas investidas poderão ser demandados a satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos parceiros, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das empresas investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do FUNDO IMOBILIÁRIO e das empresas investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLIX Não há como garantir que as construtoras ou demais terceiros contratados pelo FUNDO IMOBILIÁRIO e/ou empresas investidas cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o FUNDO IMOBILIÁRIO e as empresas investidas ou

terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais:

O objetivo do FUNDO IMOBILIÁRIO contempla investimento em Empreendimentos Imobiliários para posterior venda. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o FUNDO IMOBILIÁRIO e as empresas investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o FUNDO IMOBILIÁRIO e/ou as empresas investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do FUNDO IMOBILIÁRIO e das empresas investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

LI Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do FUNDO IMOBILIÁRIO, a CVM poderá determinar a ADMINISTRADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO IMOBILIÁRIO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO

IMOBILIÁRIO, ou (iii) liquidação do FUNDO IMOBILIÁRIO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO. 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 IMOBILIÁRIO 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 IMOBILIÁRIO.

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

LIII **- Inexistência de garantia de eliminação de riscos:** A realização de investimentos no FUNDO IMOBILIÁRIO sujeita o Cotista aos riscos relativos ao perfil de investimentos do FUNDO IMOBILIÁRIO, que poderão acarretar perda, parcial ou total, do capital investido. O FUNDO IMOBILIÁRIO não conta com garantias da ADMINISTRADORA, do GESTOR, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da ADMINISTRADOR ou do GESTOR poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO IMOBILIÁRIO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO IMOBILIÁRIO além de seus Capitais Comprometidos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo FUNDO IMOBILIÁRIO e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO IMOBILIÁRIO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

LIV - Risco decorrente do descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários: Apesar de a carteira do FUNDO IMOBILIÁRIO estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de fundos imobiliários, entre outros fatores de risco atrelados ao FUNDO IMOBILIÁRIO, conforme elencados neste Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das Cotas e dos ativos imobiliários.

Demais riscos – O FUNDO IMOBILIÁRIO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA e do GESTOR, 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.

CAPÍTULO VI

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 12. Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o FUNDO detenha participação, a GESTORA irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (proxy voting), que se encontra disponível no website da GESTORA.

Parágrafo Primeiro A GESTORA adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da gestora em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

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

CAPÍTULO VII

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO

Artigo 13. Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do FUNDO, bem como pelos serviços de distribuição e escrituração de cotas, será cobrada de cada classe de Cotas FUNDO, mensalmente, uma Taxa de Administração ("Taxa de Administração"), correspondente ao percentual contido no QUADRO ESPECÍFICO.

Parágrafo Primeiro O pagamento das despesas com prestadores de serviços poderá ser efetuado diretamente pelo FUNDO ao respectivo prestador de serviço, desde que os correspondentes valores sejam deduzidos da Taxa de Administração, conforme definido no anexo descritivo de cada classe de Cotas.

Artigo 14. O FUNDO possui taxa de performance, conforme previsto no QUADRO ESPECÍFICO. A taxa de performance será calculada e paga ao GESTOR, nas amortizações e ao encerramento do FUNDO, conforme previsto no QUADRO ESPECÍFICO.

Parágrafo Primeiro Para o cálculo da taxa de *performance* será utilizado o conceito denominado "marca d'água", ou seja, só será cobrada taxa de performance se o valor da cota do FUNDO, no término do período de cobrança de performance, estiver acima do valor da cota na data da última cobrança da taxa de performance, atualizado pelo "benchmark".

Parágrafo Segundo A cobrança da taxa de performance só será realizada após a dedução de todas as despesas, inclusive da Taxa de Administração.

Parágrafo Terceiro A taxa de performance prevista acima, será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo).

CAPÍTULO VIII

DA EMISSÃO E DA COLOCAÇÃO DAS COTAS

Artigo 15. As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas, e conferirão aos seus titulares iguais direitos e obrigações ("Cotas").

Parágrafo Primeiro As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido do FUNDO pelo número de Cotas do FUNDO ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis e as disposições do presente Regulamento.

Parágrafo Segundo As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

Artigo 16. O patrimônio do FUNDO poderá ser dividido em diferentes classes de Cotas, as quais poderão ser subdivididas em subclasses, conforme descrição dos anexos descritivos e apêndices ao presente Regulamento.

Artigo 17. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela inscrição do nome do titular no registro de Cotista do FUNDO.

Artigo 18. A emissão de cada classe de cotas do FUNDO deverá ser aprovada pelo ADMINISTRADOR, em se tratando da primeira emissão de cotas do FUNDO, ou por deliberação da assembleia geral de cotistas, caso já existam cotistas registrados no FUNDO.

Artigo 19. As novas emissões aprovadas em Assembleia Geral, utilizarão o valor da cota de acordo com o anexo descritivo da sua respectiva classe.

Artigo 20. A integralização de Cotas poderá ser realizada: (i) em moeda corrente nacional, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED); e (ii) chamada de capital para aporte de recursos, mediante integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento (conforme definido abaixo), de acordo com a orientação, diretrizes e prazos definidos pelo ADMINISTRADOR ("Chamada de Capital").

Parágrafo Primeiro - Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, de acordo com as diretrizes do termo de Compromisso de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que, a critério da GESTORA, 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas;

Parágrafo Segundo - Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os compromissos de investimento ("Compromisso(s) de Investimento"), comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Regulamento e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao FUNDO na hipótese de não cumprimento de suas obrigações.

Parágrafo Terceiro - O prazo para a subscrição de Cotas após Chamada de Capital é de no mínimo 15 (quinze) dias, após a chamada do capital pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quarto Caso o Cotista Inadimplente não efetue a subscrição de Cotas na Chamada de Capital, terá um prazo de cura de até 5 (cinco) dias para a subscrição, sem que incorra nas penalidades previstas no parágrafo quinto do artigo 19.

Parágrafo Quinto - Não obstante as disposições acima, mediante o inadimplemento por parte de um Cotista, independentemente da decisão da Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista Inadimplente estará sujeito (i) a uma multa pecuniária de valor equivalente a 30% (trinta por cento) do respectivo valor não integralizado; e (ii) ao pagamento de uma taxa de juros por atraso de 1% (um por cento) ao mês, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de inadimplemento até (a) a data do efetivo pagamento ou (b) o término do período de 90 (noventa) dias mencionado abaixo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Sexto - Caso o Cotista Inadimplente não efetue o pagamento das penalidades previstas no parágrafo quinto do artigo 19, em até 90 (noventa) dias após a data em que ele deveria ter efetuado o pagamento das Cotas Inadimplentes, a ADMINISTRADORA, independentemente de decisão em Assembleia Geral, transferirá um número de Cotas integralizadas de titularidade do Cotista Inadimplente aos Cotistas Adimplentes em um valor equivalente às penalidades devidas e não pagas pelo Cotista Inadimplente. Para esse fim, o preço por Cota integralizada será o último preço por Cota disponível, conforme calculado pela ADMINISTRADORA de acordo com o Regulamento.

Parágrafo Sétimo - Em caso de subscrição de Cotas após a realização de eventual Chamada de Capital pelo Fundo, o percentual do valor subscrito pelo investidor equivalente ao capital já integralizado via Chamada de Capital, será corrigido pelo benchmark do Fundo, conforme definido no quadro resumo deste regulamento, e integralizado à vista.

CAPÍTULO IX DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21. Compete privativamente à Assembleia Geral, além de outras matérias previstas neste Regulamento e na regulamentação vigente, as seguintes matérias que sejam comuns a todas as classes de Cotas:

- I.as demonstrações contábeis apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II.a substituição do ADMINISTRADOR e da GESTORA;
- III.a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação antecipada do FUNDO ou da classe de Cotas;
- IV. a alteração do Prazo de Duração do FUNDO;
- V.o aumento ou qualquer alteração na Taxa de Administração e na Taxa de Gestão, se houver;

- VI.a alteração da política de investimento do FUNDO;
- VII.a instalação, composição, organização e funcionamento de quaisquer comitês ou conselhos criados pelo FUNDO;
- VIII.O plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- IX.resgate de Cotas, na forma permitida na regulamentação vigente;
- X.o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe afetada ou do Fundo como um todo;
- XI.a alteração do Regulamento; e
- XII.a emissão de novas Cotas.

Artigo 22. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, 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; II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos outros prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, se aplicável.

Parágrafo Primeiro As alterações referidas nos incisos I e II acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso III acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas. O ADMINISTRADOR tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento da correspondência que formular as referidas exigências.

Parágrafo Segundo As alterações referidas nos itens I e II do Parágrafo Primeiro acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso III II do Parágrafo Primeiro acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 23. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo Primeiro A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, através de correio eletrônico, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a respectiva ordem do dia, e conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, podendo ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os Cotistas.

Parágrafo Segundo A Assembleia Geral será realizada preferencialmente na sede do ADMINISTRADOR do FUNDO.

Parágrafo Terceiro A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 24. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser realizada de modo eletrônico, ocasião em que o ADMINISTRADOR deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista, sendo admitida a realização:

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, ocasião em que será considerada realizada na sede do ADMINISTRADOR; ou
- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente, no local especificado na convocação, quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Artigo 25. O ADMINISTRADOR, a GESTORA, o CUSTODIANTE ou os Cotistas representando no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo FUNDO, poderão convocar a qualquer tempo Assembleia Geral, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO ou dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro A convocação por iniciativa da GESTORA, do CUSTODIANTE ou de Cotistas, deverão ser dirigidas ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento desta, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 26. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 27. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, excluídos os votos dos Cotistas conflitados ou de qualquer outra forma impedidos de participarem da votação, nos termos deste Regulamento ou da regulamentação aplicável.

Artigo 28. Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do FUNDO 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 Primeiro Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação eletrônica, quando a referida possibilidade estiver expressamente prevista na convocação da

Assembleia Geral, desde que a manifestação do voto seja recebida pelo ADMINISTRADOR, antes do início da Assembleia. Na hipótese de envio de votos ou manifestações por meio de correio eletrônico, somente serão considerados os votos enviados diretamente dos endereços de e-mail previamente cadastrados ou assinados digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Artigo 29. Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- (a) os prestadores de serviços do FUNDO;
- (b) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços do FUNDO;
- (c) partes relacionadas aos prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores, funcionários;
- (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Primeiro Não se aplicará a vedação prevista acima quando os únicos Cotistas forem, no momento do seu ingresso no FUNDO, as pessoas mencionadas nos incisos acima ou houver aquiescência da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral pelos Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 30. O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro Caso a Assembleia Geral seja realizada nos últimos 10 (dez) dias do mês, a comunicação de que trata este Artigo poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo A presença da totalidade dos Cotistas dispensa o envio, pelo ADMINISTRADOR, de resumo de deliberações tomadas em Assembleia Geral.

Artigo 31. Anualmente, a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO, fazendo-o até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Primeiro A Assembleia Geral a que se refere o caput somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, salvo se dispensada a observância deste prazo por unanimidade dos Cotistas.

Parágrafo Segundo As demonstrações contábeis do Fundo cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

Artigo 32. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Para que seja considerada válida, a deliberação tomada por meio de processo de consulta deverá observar o quórum de aprovação contido neste Capítulo.

Parágrafo Primeiro A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar no prazo máximo de 30 (trinta) dias e a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção pelo Cotista à consulta formulada.

CAPÍTULO X DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 33. O Patrimônio Líquido do FUNDO é constituído pela soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

Parágrafo Primeiro A avaliação dos títulos, valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais integrantes da Carteira do FUNDO será efetivada pelo CUSTODIANTE de acordo com o disposto na regulamentação vigente e em seu manual disponível em www.brlltrust.com.br.

Artigo 34. Diante da possibilidade de limitação da responsabilidade dos Cotistas, é possível que o patrimônio líquido do FUNDO ou da classe de cotas venha a ser negativo, hipótese na qual o ADMINISTRADOR deverá observar os procedimentos previstos abaixo, sem prejuízo do previsto na Resolução CVM nº 175:

I – imediatamente, em relação à classe cujo patrimônio líquido está negativo:

- a) fechar para resgates e não realizar amortização;
- b) não realizar novas subscrições;
- c) comunicar a existência do patrimônio líquido negativo à GESTORA;
- d) divulgar fato relevante;
- e) cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão; e

II – em até 20 (vinte) dias:

- a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a GESTORA, do qual conste, no mínimo: (i) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, (ii) balancete da Classe afetada, e (iii) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo; e
- b) convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Parágrafo Primeiro Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I do caput o ADMINISTRADOR e a GESTORA, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da classe de cotas, a adoção das medidas referidas no inciso II do caput se torna facultativa.

Parágrafo Segundo Na assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do caput:

- a) a GESTORA deve comparecer, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a ausência da Gestora não impõe ao ADMINISTRADOR qualquer óbice quanto a sua realização;
- c) em caso de não aprovação do plano de resolução do patrimônio líquido negativo, os Cotistas do FUNDO ou da classe de cotas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:
 - (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição de não realizar novas subscrições de Cotas;
 - (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo ADMINISTRADOR e pela GESTORA;
 - (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
 - (iv) determinar que o ADMINISTRADOR entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas.
- d) caso a assembleia não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista na alínea 'c' do Parágrafo Segundo acima, o ADMINISTRADOR deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Parágrafo Terceiro Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea “b” do inciso II do caput, o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo a GESTORA e o ADMINISTRADOR ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste artigo, devendo o ADMINISTRADOR divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

Parágrafo Quarto Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea “b” do inciso II do caput, e anteriormente à sua realização, o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a assembleia deve ser realizada para que a GESTORA apresente aos cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto na alínea ‘c’ do Parágrafo Segundo acima.

Artigo 35. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, o ADMINISTRADOR deve divulgar fato relevante, constituindo qualquer pedido de declaração judicial de insolvência um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, quando identificar situação na qual seu patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 36. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de classe de Cotas, o ADMINISTRADOR deve adotar as seguintes medidas: (i) divulgar fato relevante; e (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe na CVM.

Parágrafo Primeiro Caso o ADMINISTRADOR não adote a medida disposta no inciso (ii) do caput de modo tempestivo, a Superintendência competente da CVM deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao ADMINISTRADOR e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Segundo O cancelamento do registro da classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULO XI

DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 37. O FUNDO deve ter escrituração contábil própria, devendo suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas das do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro A elaboração das demonstrações contábeis do FUNDO deve observar as normas específicas da CVM.

Parágrafo Segundo As demonstrações contábeis do FUNDO devem ser auditadas anualmente pelo AUDITOR INDEPENDENTE, devidamente registrado na CVM, observadas nas normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Artigo 38. O exercício social do FUNDO terá duração de 12 (doze) meses, ocorrendo o encerramento conforme definido no QUADRO ESPECÍFICO, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do FUNDO relativas ao período findo.

CAPÍTULO XII DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 39. Constituem encargos do FUNDO, além da Taxa de Administração as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- b) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- c) despesas com correspondência de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento;
- d) honorários e despesas do AUDITOR INDEPENDENTE;
- e) emolumentos e comissões pagas sobre as operações do FUNDO;
- f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao FUNDO, se for o caso;
- h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços de administração no exercício de suas respectivas funções;
- i) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos financeiros do FUNDO;
- j) despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- l) despesas com liquidação, registro, e custódia de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais;
- m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com

certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;

n) no caso de classes fechadas, as despesas inerentes à: (i) a distribuição primária de Cotas; e (ii) a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

o) montantes devidos a fundos de investidores, nos termos da regulamentação aplicável;

p) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

Parágrafo Primeiro Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do prestador de serviço que a tiver contratado.

Parágrafo Segundo Cada Classe será responsável pelo pagamento de despesas e contingências atinentes a cada uma das emissões, sem que ocorra a comunicação destas com as demais Classes que venham a ser emitidas pelo Fundo. Caso as despesas e/ou contingências sejam comuns às demais Classes, tais despesas e/ou contingências serão rateadas de forma proporcional com a participação de cada Classe no patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO XIII

DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 40. As informações periódicas e eventuais do Fundo devem ser divulgadas na página do ADMINISTRADOR/da GESTORA, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Artigo 41. O ADMINISTRADOR, em atendimento à política de divulgação de informações referentes ao FUNDO, se obriga a:

- I. calcular e divulgar o valor da cota e do patrimônio líquido das classes e subclasses de cotas abertas: a) diariamente; ou b) para classes e subclasses que não ofereçam liquidez diária a seus Cotistas, em periodicidade compatível com a liquidez da respectiva classe ou subclasse, desde que a periodicidade esteja expressamente prevista no Regulamento;
- II. disponibilizar a demonstração de desempenho aos Cotistas das classes e subclasses de investimentos do público em geral, até o último dia útil de fevereiro de cada ano;
- III. divulgar, em lugar de destaque na sua página na rede mundial de computadores e disponível para acesso gratuito do público em geral, a demonstração de desempenho relativa: a) aos 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro, até o último dia útil de fevereiro de cada ano; e b) aos 12 (doze) meses findos em 30 de junho, até o último dia útil de agosto de cada ano; e

- IV. disponibilizar as informações da classe de forma equânime entre todos os Cotistas da mesma classe e, se for o caso, subclasse, no mínimo conforme estabelecido na regulamentação vigente no tocante à periodicidade, prazo e teor das informações.

Parágrafo Primeiro Caso o FUNDO possua posições ou operações em curso que possam vir a ser prejudicadas pela sua divulgação, as informações sobre a composição da Carteira poderão omitir a identificação e quantidade desta, registrando somente o valor e sua percentagem sobre o total da Carteira.

Parágrafo Segundo As operações omitidas com base no parágrafo anterior deverão ser colocadas à disposição do Cotista no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o encerramento do mês.

Parágrafo Terceiro Caso o ADMINISTRADOR divulgue a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações pelo ADMINISTRADOR aos prestadores de serviços do FUNDO, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, auto reguladores e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Parágrafo Quarto O ADMINISTRADOR, desde que expressamente solicitado pelo Cotista, poderá disponibilizar informações adicionais sobre o FUNDO, inclusive informações dos seus resultados e outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do ADMINISTRADOR e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis, as quais deverão ser colocadas à disposição dos demais Cotistas de forma equânime por meio de correspondência eletrônica.

Artigo 42. O ADMINISTRADOR deve remeter, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, os seguintes documentos:

- (i) informe diário, no prazo de 1 (um) dia útil;
- (ii) mensalmente, até 10 (dez) dias úteis após o encerramento do mês a que se referirem:
 - a) balancete; e
 - b) demonstrativo da composição e diversificação de carteira;
 - c) perfil mensal, observada a regulamentação aplicável.
- (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir do encerramento do exercício a que se referirem, as demonstrações contábeis acompanhadas do parecer do auditor independente; e

(v) formulário padronizado com as informações básicas do FUNDO, sempre que houver alteração do Regulamento, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia.

Artigo 43. O ADMINISTRADOR deverá divulgar imediatamente aos Cotistas, à CVM, e para a entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do FUNDO ou aos ativos financeiros integrantes de sua carteira.

Parágrafo Primeiro Considera-se relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar, quando aplicável, ou manter tais Cotas.

Parágrafo Segundo Sem prejuízo de outras ocorrências relativas ao FUNDO, são exemplos de fatos potencialmente relevantes os seguintes:

- a) alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, à classe ou aos cotistas;
- b) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- c) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- d) mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas;
- e) alteração de prestador de serviço essencial;
- f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas;
- g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;
- h) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e
- i) emissão de cotas de classe fechada.

Parágrafo Terceiro A divulgação de fatos relevantes deve ser (i) comunicado a todos os Cotistas da classe afetada; (ii) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (iii) feita por meio de publicação na página da CVM na rede mundial de computadores; bem como (iv) mantido nas páginas do ADMINISTRADOR e da GESTORA e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor das Cotas. Os demais atos ou deliberações do FUNDO ou assuntos relacionados aos interesses dos Cotistas serão comunicados por meio de correio eletrônico aos Cotistas e/ou aos seus representantes indicados na forma deste Regulamento; tais comunicações ainda serão mantidas disponíveis para os Cotistas na sede e agências do ADMINISTRADOR e nas instituições que colocarem as Cotas.

Parágrafo Quarto Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a GESTORA e o ADMINISTRADOR, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do FUNDO, da classe de Cotas ou dos Cotistas, exceto na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas, casos em que o ADMINISTRADOR fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante.

CAPÍTULO XV DO FORO

Artigo 44. Qualquer disputa oriunda deste Contrato que não possa ser solucionada amigavelmente pelas Partes será dirimida por arbitragem pela Câmara de Comércio Internacional – ICC (“Câmara de Arbitragem”), de acordo com as suas regras vigentes, servindo este Artigo 47 como cláusula compromissória para efeito do que dispõe o §1º do artigo 4º da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral, da mesma forma, caberá à Câmara de Arbitragem.

Parágrafo Primeiro - Para fins de arbitragem, as Partes indicarão, de comum acordo, um único árbitro, que deverá ser pessoa de reconhecida competência no assunto principal objeto do conflito. Caso as Partes não cheguem a um acordo sobre a indicação do árbitro único, caberá ao Presidente da Câmara de Arbitragem fazer tal nomeação.

Parágrafo Segundo - A arbitragem instaurada nos termos acima deverá ser apreciada e decidida exclusivamente com base nas leis da República Federativa do Brasil e os procedimentos serão realizados em português na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Parágrafo Terceiro - As despesas relacionadas a qualquer disputa submetida à arbitragem nos termos desta cláusula e suas alíneas deverão ser arcadas pela parte perdedora do procedimento arbitral, incluindo as custas e os honorários advocatícios razoavelmente incorridos pela parte vencedora.

Parágrafo Quarto - Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa às Partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo, a sentença arbitral, título executivo extrajudicial, obrigando-se a cumprirem o ali determinado, independentemente procedimento judicial, nos moldes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

Parágrafo Quinto - Não obstante as disposições acima, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (i) assegurar a instituição da arbitragem; (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes; ou (iii) para executar qualquer decisão arbitral, inclusive a sentença arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CAPÍTULO XVI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 45. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo Primeiro Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao ADMINISTRADOR, o envio das informações previstas no *Caput* por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo Segundo Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao ADMINISTRADOR por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do ADMINISTRADOR, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Artigo 46. Para obtenção de outras informações acerca do FUNDO, esclarecimento de dúvidas ou reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com o ADMINISTRADOR, por meio do e-mail juridico.fif@apexgroup.com ou pelo telefone +55 11 3133-0350.



ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS ÚNICA DO TELLUS
DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO EM
COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE DE COTAS ÚNICA
("QUADRO ESPECÍFICO CLASSE ÚNICA")

PÚBLICO-ALVO

Investidores Profissionais e/ou empregados ou sócios da GESTORA, desde que expressamente autorizados pelo diretor responsável da GESTORA perante a CVM.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DE SUA COLOCAÇÃO

Oferta: Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, nos termos deliberados no Ato da Administradora ou Assembleia Geral, conforme o caso ("Oferta")

Aplicação:

Disponibilização dos Recursos (emissão): D0

Conversão: D+0

Amortização/ Resgate:

Carência: Não há

Pedido: Definido em Assembleia

Conversão: Definido em Assembleia

Pagamento: Definido em Assembleia

Horário limite para pedido de aplicações e resgates: 15:00 horas.

Cálculo de Cota: Fechamento.

Atualização do valor da cota: As cotas do FUNDO são atualizadas a cada dia útil, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

Valor mínimo de investimento: Não há

Valor máximo de investimento: Não há

Valor mínimo de movimentação: Não há

Valor mínimo de permanência: Não há

CAPÍTULO I

DA CLASSE DE COTAS ÚNICA E DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 1. Este Anexo Descritivo da Classe de Cotas Única do **TELLUS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA** disciplina a emissão da Classe de Cotas Única do FUNDO, a qual se regerá pelo disposto no Regulamento e neste Anexo Descritivo A. A responsabilidade dos investidores das Cotas emitidas no termo deste Anexo Descritivo A é limitada ao valor por eles efetivamente subscrito, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 2. A Classe de Cotas Única é uma classe de cotas fechada, com prazo de duração de 10 (dez) anos, continuando até o decimo aniversário, considerando-se como data de aniversário todo o 24 de novembro de cada ano.

Parágrafo Primeiro A Classe de Cotas Única é destinada exclusivamente a investidores profissionais /ou empregados ou sócios da GESTORA, desde que expressamente autorizados pelo diretor responsável da GESTORA perante a CVM ("Cotistas").

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Artigo 3. O objetivo da Classe de Cotas Única é investir, no mínimo, 95% de seu patrimônio líquido prioritariamente em cotas do Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.701/0001-11 ("FUNDO IMOBILIÁRIO", quando em conjunto com a Classe de Cotas Única denominado "FUNDOS"), fundo de investimento imobiliário que tem por política de investimento a aquisição dos Ativos Alvo, abaixo definido, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, abaixo definido, gerido pela GESTORA, administrado pela BRL Trust Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários S.A., anteriormente qualificada, investindo dentro dos limites de concentração e os riscos previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - O objetivo da Classe de Cotas Única é proporcionar retorno para seus cotistas, de forma compatível com as políticas de investimento e limites de risco do fundo, observado os fatores de risco deste Regulamento.

Parágrafo Segundo - O investimento na Classe de Cotas Única não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR ou da GESTORA.

Parágrafo Terceiro - Os limites por modalidade de ativo financeiro, de concentração por emissor, investimento no exterior e em crédito privado constam no ANEXO I a este Regulamento, sendo certo que por se tratar de fundo classificado como "Multimercado" destinado exclusivamente a investidores profissionais (observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 1º deste Regulamento), pode investir até 100% de seu capital em cotas de um único fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo Quarto - Se permitido à Classe de Cotas Única o investimento em ativos financeiros, conforme ANEXO I, deve-se observar, ao menos, uma das seguintes condições: I – ser registrados em sistema de registro, objeto de escrituração de ativos, objeto de custódia ou objeto de depósito central, em todos os casos, por instituições devidamente autorizadas; ou II – ter sua existência diligentemente verificada pelo administrador ou pelo custodiante do FUNDO, conforme definido em regulamento, e desde que tais ativos sejam escriturados ou custodiados, em ambos os casos, por entidade devidamente autorizada para o exercício da atividade perante a CVM.

Parágrafo Quinto - Se permitido à Classe de Cotas Única o investimento em ativos financeiros, conforme ANEXO I, as operações com derivativos devem observar, ao menos, uma das seguintes condições: I – sejam registradas em sistemas de registro, objeto de escrituração, objeto de custódia ou registradas em sistema de liquidação financeira, em todos os casos, por sistemas devidamente autorizados pela CVM e pela através da B3 S.A. – Bolsa, Brasil e Balcão; II – sejam negociadas em bolsas, plataformas eletrônicas ou liquidadas em ambiente controlado da através da B3 S.A. – Bolsa, Brasil e Balcão ; ou

Parágrafo Sexto - Observado o disposto no caput deste artigo 3, a Classe de Cotas Única poderá contratar quaisquer operações onde figurem como contraparte, direta ou indiretamente, um mesmo emissor ou as suas empresas controladoras, controladas, coligadas e/ou subsidiárias sob controle comum, até o montante equivalente a totalidade do seu Patrimônio Líquido.

Parágrafo Sétimo - A GESTORA procurará atingir o objetivo de investimento da Classe de Cotas Única através da gestão ativa de investimentos e da aquisição e alienação de ativos financeiros. A seleção dos ativos e suas respectivas alocações na Carteira do FUNDO serão definidas pela GESTORA, conforme suas próprias técnicas de análise.

Parágrafo Oitavo - Os objetivos da Classe de Cotas Única previstos neste Capítulo e no ANEXO I não representam, sob qualquer hipótese, garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou da GESTORA quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes da Carteira.

Parágrafo Nono - **A CLASSE DE COTAS ÚNICA PODERÁ ESTAR EXPOSTO À SIGNIFICATIVA CONCENTRAÇÃO EM ATIVOS DE POUCOS EMISSORES, COM OS RISCOS DAÍ DECORRENTES.**

Artigo 4. Os limites de composição e concentração de carteira, de exposição a risco de capital e de concentração em fatores de risco devem ser cumpridos pela GESTORA, com base no patrimônio líquido da Classe de Cotas Única, cabendo à GESTORA, quando for o caso, diligenciar pelo seu reenquadramento no melhor interesse dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro Sem prejuízo da responsabilidade da GESTORA, o ADMINISTRADOR deve informar à CVM caso a carteira de ativos permaneça desenquadrada por 10 (dez) dias úteis consecutivos, até o final do dia útil seguinte ao encerramento do prazo, bem como informar seu reenquadramento tão logo verificado.

Parágrafo Segundo Na hipótese prevista no Parágrafo Primeiro acima, a GESTORA deve encaminhar à CVM um plano de ação para o reenquadramento da carteira, no mesmo prazo, de modo isolado ou conjuntamente ao expediente do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Terceiro Caso constate que o descumprimento dos limites de composição, diversificação de carteira e concentração de risco estendeu-se por período superior ao do prazo previsto na regulação vigente, o ADMINISTRADOR poderá ser determinado pela CVM, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a realizar a convocação de Assembleia de cotistas para deliberar sobre uma das seguintes alternativas:

- I – incorporação ao patrimônio de outra classe de cotas, se houver;
- II – cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor que não seja parte relacionada à GESTORA a ser eventualmente substituído; ou
- II – liquidação.

Artigo 5. Os ativos financeiros negociados no mercado brasileiro e investidor pela Classe de Cotas Única devem ser registrados em sistema de registro ou objeto de depósito central, em ambos os casos junto a instituições devidamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM para desempenhar as referidas atividades, nas suas respectivas áreas de competência, ou, ainda, nos casos expressamente aprovados pela CVM.

Parágrafo Primeiro Se permitido à Classe de Cotas Única o investimento em ativos financeiros no exterior, conforme ANEXO I, as operações com derivativos no exterior devem observar, ao menos, uma das seguintes condições:

- I – sejam registradas em sistemas de registro, objeto de escrituração, objeto de custódia ou registradas em sistema de liquidação financeira, em todos os casos, por sistemas devidamente autorizados em seus países de origem e supervisionados por autoridade local reconhecida;
- II – sejam informadas às autoridades locais;
- III – sejam negociadas em bolsas, plataformas eletrônicas ou liquidadas por meio de contraparte central; ou

IV – tenham, como contraparte, instituição financeira ou entidades a ela filiada e aderente às regras do Acordo da Basiléia, classificada como de baixo risco de crédito, na avaliação do gestor, e que seja supervisionada por autoridade local reconhecida.

Parágrafo Segundo A aplicação de recursos em fundos de investimento ou veículos de investimento no exterior deve observar, no mínimo, as seguintes condições:

I – O CUSTODIANTE da Classe de Cotas Única deve certificar-se de que o custodiante ou escriturador do fundo ou veículo de investimento no exterior possui estrutura, processos e controles internos adequados para desempenhar as seguintes atividades: a) prestar serviço de custódia ou escrituração de ativos, conforme aplicável; b) realizar a boa guarda e regular movimentação dos ativos mantidos em custódia ou, no caso de escriturador, atestar a legitimidade e veracidade dos registros e titularidade dos ativos; e c) verificar a existência, a boa guarda e a regular movimentação dos ativos integrantes da carteira do fundo ou veículo de investimento no exterior;

II – A GESTORA deve assegurar que o fundo ou veículo de investimento no exterior atenda, no mínimo, às seguintes condições: a) seja regulado e supervisionado por supervisor local; b) possua periodicidade de cálculo do valor da cota compatível com a liquidez oferecida aos cotistas da classe investidora, nos termos de seu regulamento; c) possua administrador, gestor, custodiante ou prestadores de serviços que desempenhem funções equivalentes e sejam capacitados, experientes, de boa reputação e devidamente autorizados a exercer suas funções por supervisor local; d) possua custodiante supervisionado por supervisor local; e) tenha suas demonstrações financeiras auditadas por empresa de auditoria independente; e f) possua política de controle de riscos e limites de exposição a risco de capital compatíveis com a política de investimento da Classe de Cotas Única.

Artigo 6. Todo ativo financeiro integrante da carteira deve ser identificado por um código ISIN - Internacional Securities Identification Number, ou, alternativamente ao código ISIN, a critério da CVM, pode ser aceito qualquer outro código que seja capaz de identificar os ativos financeiros, de maneira individualizada.

CAPÍTULO III

DO RESGATE, DA AMORTIZAÇÃO E DA TRANSFERÊNCIA DE COTAS

Artigo 7. As Cotas poderão ser negociadas, nos mercados primário e secundário (i) em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e nos módulos operacionalizados pela B3, ou (ii) cedidas por meio de instrumento particular assinado entre cedente eessionário.

Artigo 8. As Cotas da Classe de Cotas Única somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito,

solidariamente com o cedente, todas as obrigações deste perante o FUNDO no tocante à sua integralização.

Parágrafo Primeiro No caso de transferência de Cotas, o cessionário deverá comunicar o ADMINISTRADOR imediatamente para que este tome as devidas providências para alteração da titularidade das Cotas, sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

Parágrafo Segundo O termo de cessão devidamente assinado pelas partes, com firma reconhecida, em caso de cessão por meio de instrumento particular, deverá ser encaminhado pelo cessionário ao ADMINISTRADOR que atestará o recebimento do termo de cessão, para que só então seja procedida a alteração da titularidade das Cotas nos respectivos registros do FUNDO, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Terceiro O Cotista que desejar alienar suas Cotas, no todo ou em parte, que tenha sido adquirida por meio de Oferta, deverá respeitar o prazo de 90 (noventa) dias contados de sua respectiva subscrição, nos termos da regulamentação vigente, bem como certificar-se que o novo Cotista é investidor profissional ou qualificado, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo Quarto A transferência de Cotas fica condicionada à verificação do atendimento das formalidades estabelecidas no regulamento e na regulamentação vigente pelo ADMINISTRADOR ou, na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, pelo intermediário.

Artigo 9. Para fins de amortização de Cotas, será utilizado o valor da Cota conforme QUADRO ESPECÍFICO.

Parágrafo Primeiro Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED), ou qualquer sistema de transferência de recursos autorizado.

Parágrafo Segundo É admitido o pagamento de amortização por meio da entrega de títulos, valores mobiliários e ativos financeiros pertencentes à carteira do FUNDO.

Parágrafo Terceiro A GESTORA poderá determinar ao ADMINISTRADOR, que, em caso de iliquidez dos ativos do FUNDO, não havendo recursos disponíveis, a amortização das Cotas seja realizada mediante entrega de bens e direitos aos Cotistas, na proporção das Cotas detidas por cada Cotista, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação.

Artigo 10. Não haverá resgate de Cotas, exceto quando do término do Prazo de Duração ou da liquidação do FUNDO. No entanto, o ADMINISTRADOR poderá realizar, conforme orientação da GESTORA, amortizações parciais das Cotas do FUNDO, em especial quando

ocorrerem eventos de alienação dos ativos da Carteira do FUNDO. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas integralizadas existentes.

Artigo 11. O FUNDO será liquidado ao final de seu Prazo de Duração, conforme prorrogado, se for o caso, ou, a qualquer tempo em caso em liquidação antecipada, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 12. Quando da liquidação do FUNDO, todas as Cotas deverão ter seu valor integralmente pagos, em moeda corrente nacional, em títulos e valores mobiliários ou ativos financeiros, conforme orientação e procedimentos determinados pela Assembleia Geral. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento total das Cotas em circulação à época da liquidação do FUNDO, a Assembleia Geral deverá deliberar sobre procedimentos de dação em pagamento dos títulos, valores mobiliários e outros ativos financeiros do FUNDO para fins de pagamento aos Cotistas do FUNDO.

Artigo 13. Para a liquidação do FUNDO será utilizado o valor da cota do último dia do Prazo de Duração, qual seja, aquele resultante da divisão do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia nos mercados em que o FUNDO opera ("cota de fechamento").

Artigo 14. O pagamento de resgate será efetivado conforme definido no QUADRO ESPECÍFICO CLASSE ÚNICA, deduzidas as taxas e despesas convencionais e estabelecidas neste Regulamento, bem como observadas as regras tributárias aplicáveis.

Parágrafo Primeiro O pagamento do resgate deve ser efetuado por meio do Sistema de Pagamentos Brasileiro – SPB, no prazo estabelecido no QUADRO ESPECÍFICO CLASSE ÚNICA, o qual não será superior a 5 (cinco) dias úteis, contados da data da conversão de cotas, ressalvadas as hipóteses previstas em regulamentações específicas.

Artigo 15. Em qualquer hipótese de amortização de Cotas ou resgate de Cotas, na forma permitida na regulamentação vigente, o pagamento aos Cotistas se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas ordinárias do FUNDO tratadas neste Regulamento.

Artigo 16. Para fins do Regulamento e deste Anexo Descritivo, considera-se dia útil ("Dia Útil") qualquer dia que não seja (i) sábado, domingo, feriado nacional, feriado de âmbito estadual/municipal na sede do ADMINISTRADOR; (ii) dia em que não haja expediente bancário; ou (iii) dia em que não haja pregão na B3. Quando a data de conversão de cotas para fins de emissão, amortização ou resgate (na hipótese de liquidação do FUNDO) e/ou a data de pagamento da amortização ou do resgate das cotas (na hipótese de liquidação do FUNDO) não for Dia Útil, a referida conversão de cotas e/ou o referido pagamento será efetuada no Dia Útil imediatamente posterior.

Artigo 17. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação dos Cotistas de aportar recursos no FUNDO, não sanada nos prazos previstos no Parágrafo Primeiro abaixo, resultará na suspensão dos direitos do Cotista inadimplente ("Cotista Inadimplente") de (a) voto nas Assembleias Gerais, (b) alienação ou transferência das suas Cotas do FUNDO, e (c) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do FUNDO.

Parágrafo Primeiro As consequências referidas no *caput* deste Artigo somente poderão ser postas em prática pelo ADMINISTRADOR caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

Parágrafo Segundo Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o FUNDO será atualizado, a partir da data em que se torne devido até a data da sua efetiva quitação, pela variação percentual acumulada do IPCA, acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano, e custos relacionados à cobrança.

Parágrafo Terceiro Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a novamente usufruir de todos os direitos que tenham sido suspensos, inclusive tornando-se novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do FUNDO, a título de amortização de suas Cotas.

Parágrafo Quarto Se o ADMINISTRADOR realizar amortização de Cotas aos Cotistas do FUNDO enquanto o Cotista Inadimplente for titular de Cotas do FUNDO, os valores referentes à amortização devida ao Cotista Inadimplente serão utilizados pelo ADMINISTRADOR para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o FUNDO. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este Artigo, serão entregues ao Cotista Inadimplente, a título de amortização de suas Cotas.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

Artigo 18. Os resultados auferidos pelo FUNDO serão incorporados ao seu patrimônio e serão utilizados para novos investimentos pelo FUNDO, exceto se deliberado em Assembleia Geral de Cotistas a amortização de Cotas do FUNDO.

CAPÍTULO V

INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

Artigo 19. A existência de um passivo exigível superior ao ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

Segregação Patrimonial

Artigo 20. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução CVM nº 175. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento, caso existam. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Limitação da Responsabilidade

Artigo 21. A limitação da responsabilidade dos Cotistas ao seu capital subscrito é uma faculdade da classe de investimentos, prevista no artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil e na Resolução CVM nº 175. Desta forma, os Cotistas não poderão ser demandados a arcar com quaisquer obrigações assumidas pela classe de investimentos em que invistam em valor superior ao valor por eles subscritos, não havendo qualquer forma de solidariedade ou coobrigação dos Cotistas.

Soberania das Assembleias de Cotistas

Artigo 22. As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

Artigo 23. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Regime de Insolvência

Artigo 24. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

Artigo 25. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, caso existentes, e nem poderão

recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

Artigo 26. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

ANEXO I

LIMITES DE CONCENTRAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVO FINANCEIRO						
Ativos			% do Patrimônio Líquido			
			Limite Individual		Limite Conjunto	
			Min	Max	Min	Max
A	I	Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da RCVM 175 destinados a investidores em geral	0%	100%	95%	100%
		Cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da RCVM 175 destinados a investidores em geral	0%	100%		
	II	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	0%	100%		100%
		Cotas de Fundo de Investimento em Direito Creditórios	0%	100%		
		Cotas de Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direito Creditórios	0%	100%		
		Cotas de Fundos de Investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados	0%	100%		
		Cotas de Fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados	0%	100%		
	III	Cotas de Fundo em Cotas de Fundos de Investimento em Direito Creditórios Não-Padronizados-FIDC-NP	0%	100%		100%
		Cotas de Fundo de Investimento em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados-FIC-FIDC-NP	0%	100%		
		Cotas de Fundos de investimento e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais	0%	100%		
B	IV	Títulos públicos federais	0%	5%	0%	5%

	Títulos de renda fixa de emissão de instituição financeira	0%	5%	
	Operações Compromissadas	0%	5%	
LIMITES DE CONCENTRAÇÃO POR EMISSOR				
Emissor		Limites (sobre o Patrimônio Líquido)		
		Min	Max	
Instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN		0%	5%	
Companhia aberta		0%	0%	
Fundo de Investimento		0%	100%	
Pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN		0%	0%	
União Federal		0%	5%	
DERIVATIVOS – CRÉDITO PRIVADO				
Derivativos				
Proteção da Carteira (Hedge)		Sim		
Assunção de Risco		Sim		
Alavancagem		Não		
Limite máximo de Alavancagem (em % do PL)		0%		
Crédito Privado				
Concentração do FUNDO, direta ou indireta, em títulos de renda fixa de emissão de Instituições Financeiras.		20%		