

## **PARTE GERAL DO REGULAMENTO DO ASA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

### **1. O FUNDO**

**1.1. Base Legal.** O ASA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII (“Fundo”), é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2. Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única”, “Classe” ou “Classe de Cotas”), conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe e não possui subclasses. Portanto, qualquer referência ao Fundo deve ser interpretada, conforme o contexto permitir, como referência à Classe Única.

**1.3. Classificação Anbima.** O Fundo é classificado como “FII de Desenvolvimento para Renda – Gestão Ativa”.

**1.4.** O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, em suas respectivas esferas de atuação, no mesmo ato, deste Regulamento.

### **2. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.1. Administradora.** O Fundo é administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2.942, 7º ao 12 andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05.402-500,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 (“Administradora” ou, em conjunto com a gestora do Fundo, “Prestador(a) de Serviços Essenciais”).

**2.2. Gestora.** A carteira de investimentos da Classe será gerida pela **AJS ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Alameda Santos, nº 2.159, cjs. 91 e 92, Cerqueira César, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 014419-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.846.936/0001-61, devidamente autorizada à

prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório da CVM nº 17.151, expedido em 20 de maio de 2019 (“Gestora” ou, em conjunto com a Administradora, “Prestador(a) de Serviços Essenciais”).

### **2.3. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

**2.3.1. Perante a CVM.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação e na autorregulamentação aplicável.

**2.3.1.1.** A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado.

**2.3.2. Perante os Cotistas.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas (“Cotistas”), em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral inapelável.

**2.3.2.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações, conforme estabelecido na legislação aplicável.

**2.3.3. Entre os Prestadores de Serviços.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo, a Classe ou a CVM.

**2.3.4. Responsabilidades e obrigações da Administradora.** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

**2.3.5.** Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas nos Artigos 25 e seguintes do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175:

- (a)** controladoria do ativo e do passivo do Fundo;
- (b)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (c)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- (d)** 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;
- (e)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (f)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (g)** manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (h)** cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (i)** contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.
- (j)** atuar, dentro dos limites e das obrigações que a lei exige da Administradora, no que se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", o financiamento do terrorismo e o financiamento da proliferação de armas de destruição em massa, nos termos

da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e da regulamentação aplicável editada pela CVM;

**(k)** receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe; e

**(l)** manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, caso não venha a prestar referido serviço à Classe;

**2.3.6.** A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

**(a)** distribuição primária de cotas;

**(b)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

**(c)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

**(d)** formador de mercado para as Cotas.

**2.3.7.** A contratação da Administradora, Gestora, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**2.3.8.** A Administradora deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

**(a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

**(b)** custódia de ativos financeiros.

**2.3.9.** Compete ainda a Administradora:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (f) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe, no âmbito de suas respectivas atribuições;
- (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo da Administradora;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e
- (ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(j) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(k) fiscalizar o andamento dos Empreendimentos Imobiliários que constituem ativo da Classe.

**2.3.10.** Ao exercer as atividades de custodiante, somente receberá ordens emitidas pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

**2.3.11.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

**2.3.12.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo

III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.3.13.** Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b" acima.

**2.3.14.** Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado.

**2.1. Responsabilidades e obrigações da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome da Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira da Classe, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e no Anexo da Classe, com exceção dos imóveis e os direitos reais sobre imóveis, que venham a integrar o patrimônio da Classe, cuja administração ficará à cargo da Administradora, sendo a responsabilidade pela gestão ativa competente à Administradora, que deterá a sua propriedade fiduciária, na forma da legislação e regulamentação aplicável. O Fundo, por meio da Administradora e deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos, em conformidade com a política de investimento prevista no Anexo, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, a fim de manter a liquidez necessária conforme seu respectivo escopo de atuação na gestão da Classe; e (ii) análise e atualização anual dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

**2.3.15.** Incluem-se entre as obrigações da Gestora, além das demais previstas na Resolução CVM 175:

- (a) selecionar os Ativos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Anexo;
- (b) fornecer aos Cotistas, no que diz respeito aos Ativos, conforme conteúdo e periodicidade previstos no Regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
- (c) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos;
- (d) monitorar os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (e) supervisionar a performance da Classe;
- (f) transferir ao Fundo ou à Classe, conforme aplicável, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe;
- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (h) atuar, dentro dos limites e das obrigações que a lei exige do Gestora, no que se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", o financiamento do terrorismo e o financiamento da proliferação de armas de destruição em massa, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e da regulamentação aplicável editada pela CVM;
- (i) atender às comunicações feitas, caso seja verificado e comprovado o desenquadramento da Classe em relação ao seu Anexo e/ou à regulamentação em vigor, no âmbito de suas respectivas atribuições;
- (j) representar a Classe, inclusive votando em nome desta, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe;
- (k) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- (l) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; e
- (m) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe de cotas;

- (n) manter a carteira de Ativos da Classe enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (o) observar as disposições constantes do Regulamento; e
- (p) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

**2.3.16.** Sempre que forem requeridas informações na forma da Alínea “b” acima, os Prestadores de Serviços Essenciais podem submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia de Cotistas, tendo em conta os interesses da Classe e dos demais Cotistas, assim como eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais a Classe tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação.

**2.3.17.** Compete à Gestora negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de referidos Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo ou a Classe para essa finalidade.

**2.3.18.** A Gestora deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo ou da Classe.

**2.3.19.** As ordens de compra e venda de Ativos devem sempre ser expedidas pela Gestora com a identificação precisa do Fundo e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas, sem prejuízo das demais atribuições da Administradora referentes aos imóveis e direitos reais sobre os imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, nos termos da legislação aplicável.

**2.3.20. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, comprovado em sentença judicial transitada em julgado ou sentença arbitral inapelável.

**2.4. Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes

para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral e Assembleia Especial de cotistas, se aplicável.

**2.4.1.** Em caso de alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio da Classe o instrumento de alienação será considerado documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668, sendo de exclusiva responsabilidade da Administradora a elaboração de referido instrumento, conforme estabelecido neste Regulamento e na legislação aplicável.

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

**2.4.3.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e direitos reais dos imóveis que venham a ser adquiridos com os recursos da Classe, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.5. Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços, conforme o caso, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

- (c) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (e) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- (f) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.
- (g) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (h) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (i) aplicar recursos na aquisição de cotas da própria Classe;
- (j) vender à prestação as cotas da Classe Única, admitida a divisão da emissão em subclasses e integralização via chamadas de capital;
- (k) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - i) a Classe de cotas e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
  - ii) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de cotas;
  - iii) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e
  - iv) a Classe de cotas e o empreendedor;
- (l) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (m) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (n) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (o) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

**2.5.1.** A aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe

Única, é permitida desde que observada a Política de Investimentos e a legislação aplicável.

**2.5.2.** A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**2.5.3.** É vedado a qualquer prestador de serviços, essencial ou não, receber ou orientar o recebimento de depósito em conta corrente que não seja a Conta da Classe ou a Conta de Cobrança, nos termos dispostos neste Regulamento.

**2.5.4.** É vedado à Administradora e à Gestora, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias prestadas em favor da Classe sejam formalizadas em nome de terceiros, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor da Administradora ou de agentes de garantias que representem o Fundo e/ou a Classe como titular da garantia, os quais devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios, respondendo, inclusive, caso não o façam pelos danos que causarem ao Fundo e/ou à Classe.

## **2.6. Da Renúncia, Destituição ou Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais**

**2.6.1.** Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia de Cotistas.

**2.6.2.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**2.6.3.** Nas hipóteses de descredenciamento, fica a Administradora obrigado a convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a Cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total de cotas emitidas.

**2.6.3.1.** No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente da CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi

descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

**2.6.3.2.** Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**2.6.3.3.** No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a Administradora ou Gestora substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

**2.6.3.4.** No caso de renúncia, a Gestora deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**2.6.3.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**2.6.3.6.** Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

**2.6.3.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**2.6.3.8.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos

**2.6.3.9.** Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora e/ou da Gestora, o Prestador de Serviço Essencial em questão receberá a sua remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

## **2.7. DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO)**

**2.7.1.** A Classe pagará à Administradora e à Gestora, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, as quais serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe ou nos respectivos Suplementos, conforme o caso.

**2.7.2.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem as despesas previstas na Cláusula Décima do presente Regulamento, a serem debitadas do Fundo pela Administradora ou pela Gestora, conforme o caso.

**2.7.3.** Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, a título de remuneração, correrão: (i) por conta do Fundo, caso estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula Décima do presente Regulamento; ou (ii) por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula Décima do presente Regulamento.

**2.7.4.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos, salvo aqueles que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas ao Gestor, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

**2.7.5.** A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**2.7.6.** Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do art. 117, da Parte Geral

da Resolução CVM 175, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

**2.7.7.** É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de taxa de administração, performance, gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

**2.7.8.** A Taxa Máxima de Distribuição deverá ser expressa, obrigatoriamente, em percentual anual do Patrimônio Líquido da Classe (base 252 dias).

### **3. PRAZO DE DURAÇÃO**

**3.1. Prazo de Duração.** O funcionamento do Fundo terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento. (“Prazo de Duração”).

**3.2.** O prazo de duração da Classe será compatível com o prazo de duração do Fundo.

### **4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**4.1.** O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas que deverão ser segregadas das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

**4.2.** O exercício social do Fundo e da Classe deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe, relativas ao mesmo período findo.

**4.3.** A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe serão elaboradas na forma da Instrução CVM nº 516/11 e demais regras específicas que vierem a ser posteriormente editadas pela CVM.

**4.4.** As demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe serão conduzidas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**4.5.** A auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para Fundos e a Classe em atividade há menos de 90 (noventa) dias.

**4.6.** O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano e encerra-se em junho de cada ano.

## **5. DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS**

**5.1.** A Administradora e a Gestora deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Regulamento, notadamente na presente Cláusula.

## **6. DA ORIGINAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

**6.1.** A origemação e a cessão dos Ativos Imobiliários da Classe observarão, no mínimo, os procedimentos descritos a seguir:

- (i) a Gestora encaminhará previamente para Administradora as informações a respeito dos Ativos Imobiliários que pretende adquirir;
- (ii) a Administradora verificará o atendimento dos Ativos Imobiliários à Política de Investimento e a verificação dos limites de concentração, conforme regras dispostas no Anexo da Classe;
- (iii) a Administradora sinalizará à Gestora que as condições foram satisfeitas, a Gestora aprovará a aquisição dos Ativos, desde que estejam enquadrados à Política de Investimento; e
- (iv) cumpridas e aprovadas as etapas anteriores, será realizada a assinatura dos respectivos Instrumentos de Aquisição, conforme aplicável, e o pagamento do preço de aquisição pela Administradora, em nome da Classe do Fundo.

## **7. CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO**

**7.1.** Os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pela Classe do Fundo, na respectiva Data de Aquisição e Pagamento, deverão atender, cumulativamente, às Condições de Aquisição que se encontram descritos no respectivo Anexo da Classe, bem como as disposições constantes na legislação aplicável.

## **8. DA CLASSE DE COTAS, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS**

**8.1.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e somente serão resgatadas em virtude do término do Prazo de Duração da Classe Única ou em virtude da liquidação do Fundo e da Classe. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.

**8.1.1.** As emissões de Cotas das Classes, bem como as condições para emissão ficará a critério da Gestora, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os Cotistas, a qual não dependerá da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

**8.2.** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo III da Resolução CVM 175 e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

**8.2.1.** A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

**8.2.2.** A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

**8.2.3.** A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido pelo respectivo compromisso de investimento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175, o art. 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

**8.2.4.** O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

**8.2.5.** As avaliações realizadas para fins deste item e da legislação deve observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

**8.2.6.** Fica autorizado a subscrição parcial de cotas das emissões das Classes, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

**8.2.7.** Na hipótese do item anterior, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta pública, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos.

**8.2.8.** Caso o valor mínimo referido no item 8.2.7 não seja alcançado, a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

**8.2.9.** As demais características das Classes de Cotas, quais sejam; (a) emissão; (b) subscrição; (c) integralização; (d) distribuição de resultados; (e) amortização; (f) resgate; e (g) transferência das Cotas encontra-se descritas no Anexo da Classe.

## **9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO, DAS COTAS E DOS ATIVOS**

**9.1.** O Patrimônio Líquido da Classe equivale ao valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe do Fundo, deduzidas as exigibilidades.

**9.2.** As Cotas terão seu valor calculado todo Dia Útil, nos termos descritos neste Regulamento.

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

**9.4.** Os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe que sejam negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado serão marcados a mercado,

nos termos da legislação em vigor e segundo os critérios de precificação da Administradora.

**9.5.** No caso de Ativos Imobiliários, constituídos por imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por empresa especializada, nos termos da legislação aplicável.

**9.6.** Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre a Administradora e /ou Gestora.

**9.7.** Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na cláusula 8.2. acima, quando aplicável, e informar à Administradora.

## **10. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE**

**10.1.** Constituem despesas e encargos do Fundo e da Classe, além da Taxa de Administração de Taxa de Gestão:

- (a)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175;
- (c)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;
- (d)** honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente;
- (e)** emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de Ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (f)** despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com Devedor;
- (g)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

- (h)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;
- (j)** despesas com a realização de Assembleias de Cotistas;
- (k)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- (l)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
- (m)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;
- (n)** distribuição primária das Cotas;
- (o)** admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (p)** *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;
- (q)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (r)** taxa máxima de distribuição das Cotas;
- (s)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;
- (t)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;
- (u)** taxa de performance, se houver;
- (v)** taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros;
- (w)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (x)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (y)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (z)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**10.1.1.** Incluem-se entre as obrigações da Administradora contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos;

- (b) escrituração das Cotas; e
- (c) auditoria independente.

**10.1.2.** Inclui-se entre as obrigações da Gestora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (a) intermediação de operações para a carteira de Ativos de Liquidez;
- (b) classificação de risco por Agência de Classificação de risco de crédito, se aplicável;
- (c) formador de mercado de classe fechada; e
- (d) cogestão da carteira de Ativos de Liquidez.

**10.2.** Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

**10.3.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo e/ou da Classe correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

## **11. ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO, ASSEMBLEIA DE COTISTAS, CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES**

**11.1.** As alterações do Regulamento dependem da prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 11.3. deste Regulamento.

**11.1.1.** Salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, as alterações do Regulamento são eficazes, com relação a incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas, nos termos do §2º do art. 119 da Parte Geral da Resolução CVM 175 da CVM.

**11.2.** A Administradora deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia de Cotistas.

**11.3.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- (a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**11.3.1.** As alterações referidas nas alíneas “(a)” e “(b)” da Cláusula 11.3 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**11.3.2.** A alteração referida na alínea “(c)” da Cláusula 11.3 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**11.3.3.** A Administradora tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.

**11.4.** Em acréscimo aos documentos previstos na Cláusula 11.2 acima, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia, a Administradora deve encaminhar a lâmina atualizada, se aplicável, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

**11.5. Competência.** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas (“Assembleia Geral”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“Assembleia Especial” e em conjunto com a Assembleia Geral, simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral.

**11.5.1.** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I – as demonstrações contábeis;
- II – a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

- III – a emissão de novas Cotas;
- IV – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V – a alteração deste Regulamento e seus Anexos, ressalvado o disposto no artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- VI – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- VII – eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- VIII – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- IX – alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, caso aplicável, e Consultoria Imobiliária;
- X – amortização das Cotas do Fundo e/ou da Classe, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- XI – alienação ou aquisição de novos imóveis para o patrimônio da Classe, com a consequente alteração da política de investimentos;
- XII - a dissolução e liquidação da Classe, incluindo a determinação dos procedimentos não previstos no Anexo;
- XIII – a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XIV – a alteração do prazo de duração da Classe e do Fundo; e
- XV – a alteração da taxa de administração e taxa de gestão.

**11.6. Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe e do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

**11.6.1.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

**11.7. Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de

sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênera com a CVM para esse fim.

**11.7.1.** A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**11.7.2.** Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

**11.7.3.** A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

**11.7.4.** A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**11.7.5.** Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

**11.7.5.1.** O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

**11.7.5.2.** O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**11.7.6.** Caso Cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 11.7, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 11.7.4, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**11.7.7.** Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema

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

**11.7.8.** A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I – em sua página na rede mundial de computadores;
- II – na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

**11.7.9.** Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no referido Artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**11.8. Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

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

**11.8.2.** Os Cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação das Assembleias de Cotistas.

**11.9. Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**11.10. Deliberação.** As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**11.10.1. Quórum Qualificado:** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VI, VIII, IX e XII do item 11.5.1 acima

dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

**11.10.2.** Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**11.10.3.** As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

**11.10.5.** Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

**11.10.6.** Os Cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia.

**11.10.7.** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**11.10.8.** O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

**11.10.9.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;

- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**11.10.10.** Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o Artigo 19 da Resolução CVM 175.

**11.11. Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo, a Classe, a Administradora, a Gestora e o consultor especializado, nos termos dos itens 2.4.12, 2.4.13 e 2.4.14, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

## **12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E PROCEDIMENTOS A SEREM OBSERVADOS NA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E DO PATRIMÔNIO NEGATIVO**

**12.1.** A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso de não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora. Os demais procedimentos quanto a liquidação da Classe, Eventos de Avaliação, Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos pormenorizados no Anexo da Classe.

## **13. DOS FATOS RELEVANTES**

**13.1.** A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou da Classe ou aos Ativos integrantes da

carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial a Gestora, informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

**13.2.** Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

**13.3.** Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou dos Ativos da carteira deve ser:

- (a) comunicado a todos os Cotistas;
- (b) informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores;
- e
- (d) mantido nas páginas da Administradora e da Gestora e, ao menos enquanto uma distribuição de Cotas estiver em curso, se for em caso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

**13.4.** Considera-se exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (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 a qualquer Subclasse;
- (e) alteração da Administradora ou da Gestora do Fundo;
- (f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (h) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (i) emissão de Cotas;
- (j) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;

**(k)**a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

**(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

**(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e

**(n)**a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

**13.4.1.** Nos casos de classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos Cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata a Cláusula 13.4. é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.

**13.4.2.** Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de cotas, nos termos do § 3º do Art. 40 deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem.

## **14. DAS COMUNICAÇÕES**

**14.1.** As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pela Administradora serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

**14.2.** A obrigação prevista na Cláusula 14.1 acima será considerada cumprida pela Administradora na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

**14.3.** O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação à Administradora estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

**14.4.** Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em

questão seja realizada por meio eletrônico, observada as disposições do art. 12 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**14.5.** Caso não seja comunicada à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

**14.6.** A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no art. 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

## **15. DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO**

**15.1.** O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo e/ou na Classe.

**15.2.** O Fundo e a Classe estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos no Anexo da Classe. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco descritos no respectivo Anexo da Classe.

**15.3.** As aplicações realizadas no Fundo e/ou na Classe não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, da Administradora, da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe.

## **16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO**

**16.1.** São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Suplementos, se houver.

**16.1.1.** Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Suplementos, prevalecerá o Regulamento.

**16.1.2.** Em caso de conflito entre qualquer Suplemento e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

**16.2.** Os prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante à CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

**16.3.** A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

**16.4.** Ressalvada as hipóteses de dolo ou má-fé, devidamente comprovadas, fica acordado que a transferência de administração de quaisquer Fundos, somente ocorrerá após o pagamento de todos os custos do Fundo ou da Classe, inclusive aqueles advindos de bloqueios judiciais de valores na conta da Administradora quando esta, indevidamente fora inserida no polo de ação contra o Fundo e/ou da Classe.

**16.5. Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**16.6. Comunicação.** As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pelo Administrador serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

**16.7. Ouvidoria.** O serviço de ouvidoria do Administrador, conforme previsto no inciso VI, do Artigo 104, da Parte Geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 10:00 às 17:00, por meio do número 0800 0244 346, além da possibilidade de comunicação via e-mail: [ouvidoria@qitech.com.br](mailto:ouvidoria@qitech.com.br).

**16.8.** Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

## **ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO ASA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Este anexo é parte integrante do Regulamento do **ASA REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

### **1. DA CLASSE ÚNICA**

**1.1. Público-Alvo.** A Classe tem como público-alvo Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

**1.2. Responsabilidade Ilimitada.** A responsabilidade do Cotista não está limitada ao valor das Cotas por eles subscritas e na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão chamados a realizar aportes adicionais de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe.

**1.2.1.** Sem prejuízo do disposto acima, tal responsabilidade ilimitada, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, sendo certo que em relação a estes últimos a responsabilidade dos cotistas será limitada, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

**1.2.2.** O ingresso de qualquer Cotista no Fundo prescinde-te da assinatura do termo declaratório mediante o qual o Cotista atesta que possui ciência sobre sua responsabilidade ilimitada, conforme previsto no § 3º do Artigo 29 da Resolução CVM nº 175/2022

**1.3. Regime da Classe.** A Classe Única do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

**1.4. Prazo de Duração.** A Classe Única terá o mesmo Prazo de Duração do Fundo, sendo indeterminado.

**1.5. Categoria.** Nos termos do inciso VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

**1.6. Forma.** As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu

patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

**1.7. Direito de Voto.** A cada Cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

**1.8. Direitos do Cotista.** O titular de Cotas da Classe:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**1.9. Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as Cotas da Classe Única emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**1.10. Negociação das Cotas Classe Única.** As cotas, após subscritas e integralizadas, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da Administradora, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**1.11.** O exercício social da Classe tem duração de 1 (um) ano e encerra-se em junho de cada ano.

## **2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**1.1. Objetivo.** A Classe do Fundo tem por objetivo a valorização de suas Cotas por meio da aplicação dos recursos da Classe do Fundo em (i) os Imóveis; quotas ou ações de Sociedades Imobiliárias; e/ou Direitos Reais sobre bens imóveis (“Ativos Imobiliários”), (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; cotas de outros fundos de investimento imobiliários; certificados de recebíveis

imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e/ou letras imobiliárias garantidas (“Ativos Financeiros Imobiliário”) e/ou (iii) os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; e/ou (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima (“Ativos de Renda Fixa”).

**1.2.** Os Ativos serão preponderantemente adquiridos pela Classe com as finalidades de (i) desenvolver Empreendimentos Imobiliários, para a posterior alienação de imóveis, ou ainda, (ii) de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da venda desses Ativos.

**1.2.1.** Adicionalmente, observada a obrigação constante no Regulamento e no presente Anexo, a Classe, conforme recomendação da Gestora, conforme o caso, poderá aplicar recursos para o pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis. Por despesas extraordinárias serão considerados os gastos não rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Imóveis.

**1.2.2.** Será admitida a aquisição de Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos

Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável.

**1.2.3.** A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador.

**1.2.4.** O Administrador pode, conforme instruções da Gestora, conforme o caso, em nome da Classe, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**1.2.5.** A cada nova emissão, o Administrador poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

**1.2.6.** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu Patrimônio Líquido aplicada em Ativos de Renda Fixa.

**1.2.7.** A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora, conforme o caso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

**1.2.8.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros Imobiliários e em Ativos de Renda Fixa.

**1.2.9.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**1.2.10.** A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**1.2.11.** O Gestor é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições.

**1.2.12.** Caberá ao Gestor, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as

disposições do Regulamento, do presente Anexo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Acordo Operacional e na legislação em vigor.

**1.2.13.** A Classe, a critério do Gestor, conforme o caso, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis decorrentes dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observadas as regulamentações vigentes.

**1.2.14.** É vedado ao Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

**2.1.** O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**2.2. Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso e no âmbito de suas respectivas esferas de atuação, poderão, sem prévia anuência dos Cotistas, contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe.

**2.2.1.** A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora, nos termos da legislação aplicável.

**2.3. Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, mediante recomendação da Gestora.

**2.4. Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos Imobiliários, não estiver aplicada nos ativos previstos no item 2.1 deste Anexo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, previstos no item 2.2 acima, de liquidez

compatível com as necessidades da Classe, a exclusivo critério da Gestora.

**2.4.1.** A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

**2.5. Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**2.6. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários superem os investimentos em imóveis, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.7. Recomendação de Investimento.** As recomendações de investimento da Classe Única nos Ativos serão apresentadas pelo Gestor à Administradora, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos no Regulamento, neste Anexo.

**2.7.1.** Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

**2.7.2.** Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, composição e diversificação da carteira da Classe prevista no presente Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, de modo que, ainda que a Administradora e/ou a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para Classe e para os Cotistas. É recomendada ao investidor a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme indicados na Cláusula deste Anexo I – A.

**2.7.3.** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**2.7.4.** A Administradora, a Gestora, seus respectivos controladores, sociedades por elas direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum não são solidários entre si, não respondendo pelo pagamento dos Ativos adquiridos, pela solvência de devedores ou pela existência, autenticidade, correta formalização e liquidez dos Ativos Imobiliários constituídos por títulos de créditos imobiliários, sem prejuízo das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Gestora nos termos deste Regulamento.

**2.7.5.** As limitações da Política de Investimento, diversificação e composição da carteira do Fundo e da Classe previstas nesta Cláusula serão observadas diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

**2.7.6.** As aplicações realizadas no Fundo e pela Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

**2.7.8.** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido e desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

### **3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

**3.1. Distribuição de Resultados.** A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, conforme estabelecido na legislação aplicável.

**3.1.1.** Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos

mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a critério da Administradora, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais da Classe (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

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

**3.1.3.** Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no quinto dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

**3.1.4.** O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**3.1.5.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Administradora, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**3.2. Amortizações.** As Cotas da Classe poderão ser amortizadas mediante prévia aprovação em Assembleia de Cotistas da Classe. Caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**3.2.1.** A amortização parcial das Cotas de Classe Única para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe.

**3.2.2.** Quaisquer distribuições a título de amortização de Cotas de Classe Única

deverão abranger todas as Cotas da Classe Única, em benefício de todos os Cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

#### **4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA**

**4.1. Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe será representado pelas Cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de Cotas da Classe.

**4.1.1.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, Anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe sem a necessidade de aprovação pela Assembleia de Cotistas.

**4.2. Integralização.** As Cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver, sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.

**4.2.1.** A integralização em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no Artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

**4.3. Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

**4.3.1.** A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, deste Anexo e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de

investimento.

**4.4. Novas Emissões.** A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, poderá realizar emissões de Cotas da Classe, independentemente de aprovação em Assembleia de Cotistas e de alteração do Regulamento e deste Anexo, assegurado aos Cotistas o direito de preferência, no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), excluindo-se as Cotas referentes à 1ª emissão de Cotas da Classe efetivamente subscritas e integralizadas ("Capital Autorizado"), sendo que o valor de cada nova Cota, conforme solicitado previamente pela Gestora, conforme aplicável, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das Cotas da Classe no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade da Classe.

**4.5.** As novas emissões de Cotas da Classe por ato da Administradora, conforme solicitação da Gestora, deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso.

**4.6.** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas da Classe em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável e observado que:

- I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas da Classe;
- II. A cada nova emissão, deverá haver definição a respeito da existência do direito de preferência e da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e
- III. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**4.6.1.** As novas emissões de Cotas, poderão ainda se dar por meio de processo de consulta formal, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**4.6.2.** Não é admitida nova distribuição de Cotas de Classe antes de encerrada a distribuição anterior de Cotas da mesma Classe ou subclasse, se houver.

**4.7. Restrições aos Cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas da Classe por um único cotista, observado o disposto nos itens 8.6 e seguintes abaixo.

**4.8. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de Empreendimentos Imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única. A Administradora não possui e não é responsável pela existência e/ou manutenção na Classe de cotista incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo direta ou indiretamente invista.

**4.8.1.** Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**4.9. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) possuir número igual ou superior a 100 (cem) Cotistas; e (ii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Os critérios para a concessão da isenção do imposto de renda, acima descritos, poderão sofrer modificações conforme eventual alteração na legislação e na regulamentação em vigor.

**4.9.1.** Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa-física que, individualmente, possuir participação em Cotas da Classe em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas da Classe, ou, o cotista-pessoa física que for detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pela Classe no período, não terá direito à isenção prevista no caput acima. Igualmente, não terá direito à referida isenção o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de

rendimentos auferidos pela Classe.

**4.10. Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo e/ou a Classe com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física prevista no inciso (i) do item 4.9 acima; já quanto ao inciso (ii) do item 4.9 acima, a Administradora manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo e a Classe na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas.

## **5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE**

**5.1.** A Administradora receberá, pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração da Classe, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a um percentual sobre o Patrimônio Líquido da Classe ao ano, ou ainda valores mínimos mensais, o que for a maior entre os valores, conforme descrito na tabela abaixo.

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO</b>	<b>% SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>PRAZO (MESES)</b>	<b>MÍNIMO MENSAL</b>
Até R\$ 500 milhões	0,20% a.a.	1 a 6	R\$ 17.500,00
		7 a 12	R\$ 20.000,00
Acima de R\$ 500 milhões	0,15% a.a.	13 a 18	R\$ 22.500,00
		19 a 24	R\$ 25.000,00
		25 a 30	R\$ 27.500,00
		31 a 36	R\$ 30.000,00

**5.1.1.** Durante a fase de aprovação dos projetos, enquanto não iniciarem as obras nos Ativos imobiliários, não será observado o percentual sobre o patrimônio líquido para fins de cálculo da Taxa de Administração, sendo devido à Administradora somente os valores mínimos mensais acima.

**5.1.2.** Para fins deste Regulamento, considerar-se-á iniciado o processo de execução da obra a partir da emissão do Alvará de Execução pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP. A partir dessa data e enquanto perdurar a obra, será devida, além das taxas mínimas previstas neste Regulamento, a Taxa de Tesouraria, destinada ao custeio das atividades de gestão, controle e

acompanhamento administrativo do empreendimento (“Taxa de Tesouraria”). Até o limite de 30 (trinta) pagamentos de notas fiscais emitidas por prestadores de serviços contratados para a obra, incidirá uma cobrança adicional de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Ultrapassado esse limite, será aplicada uma cobrança extra de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em razão do aumento das demandas administrativas. Todos os valores previstos neste item serão atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

**5.1.3.** Adicionalmente, se a Classe distribuir Cotas mediante negociação em bolsa, será devida uma taxa suplementar de escrituração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou 0,05% a.a. sobre o PL, o que for maior entre os dois valores. O mínimo mensal previstos neste item será atualizado anualmente pelo IPCA (IBGE), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

**5.1.4.** A Taxa Máxima de Distribuição da Classe corresponderá a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

**5.1.5.** A Taxa de Administração e de Gestão serão calculadas linearmente, provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

**5.2.** A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**5.3.** A Taxa de Administração e Gestão serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA (IBGE), contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

**5.4. Taxa de Gestão.** A Classe pagará à Gestora uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) correspondente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe ao ano.

**5.5. Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos Cotistas taxas de ingresso, saída ou performance. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pela Classe, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.

**5.6. Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe as despesas previstas no artigo 117 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo é de Classe Única, referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

## **6. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**6.1. Representante de Cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe poderá eleger 1 (um) ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**6.2.** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**6.2.1.** Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe, permitida a reeleição.

**6.2.2.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**6.2.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista da classe;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor dos Empreendimentos

Imobiliários que constituam objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outras classes de fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com a Classe; e

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

**6.2.4.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora ao e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**6.2.5.** As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **7. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

**7.1. Liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou a Classe Única, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

**7.1.1.** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das Cotas emitidas pela Classe Única.

**7.1.2.** Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas da Classe, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos Ativos Integrantes da carteira da Classe, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**7.1.3.** Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento e neste Anexo, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

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

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

**7.2. Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Xotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso a Classe figure como acusado em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

## **8. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**8.1. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre a Classe devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**8.1.1.** A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**8.1.2.** A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**8.1.3.** Para fins do disposto neste Anexo, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas.

## **9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1. Política de Voto.** O direito de voto da Classe em assembleias dos ativos investidos pela Classe será exercida pela Administradora ou pela Gestora, conforme o caso, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no site da Administradora: <https://qitech.com.br/dtvm/>

**9.2. Fatores de Risco.** O objetivo e a Política de Investimento da Classe não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

**9.2.1.** A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

**9.2.2.** A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de

riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

(i) **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita da exploração dos Imóveis, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada 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. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas. Não obstante, os ativos objeto de investimento da Classe apresenta seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

### **Riscos de mercado**

(ii) **Fatores macroeconômicos**

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

especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos ativos financeiros da Classe, conforme melhor detalhado no fator de risco “Risco da Marcação a Mercado”.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, a Administradora, e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano, perda ou prejuízo resultante de tais eventos.

**(iii) Risco de Concentração em um único empreendimento**

O objetivo da Política de Investimentos da Classe é investir exclusivamente nos Empreendimentos Imobiliários. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. A ausência de diversificação da carteira de ativos da Classe importa em pouca diversificação de locatários e de pouca ou ausência de diluição de riscos. Portanto, a concentração da carteira poderá ocasionar perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**(iv) Riscos ambientais**

Durante diligência prévia realizada nos Imóveis, foram identificados passivos ambientais relativos a áreas contaminadas, já identificados por parecer técnico da CETESB, envolvendo contaminação de solo e água por resíduos, óleo, clorado e metais pesados. Portanto, os Imóveis a serem adquiridos pela Classe estão sujeitos a intervenção e remediação imediata dos passivos ambientais apontados no parecer técnico da CETESB, bem como a Classe continuará sujeita 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 (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos

químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos Ativos que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, conforme alterada. Ademais, os passivos identificados nos Imóveis são *propter rem*, de modo que a Classe assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados, independentemente de haver acordo entre a Classe e o proprietário anterior em relação à remediação dos danos ambientais.

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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de 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, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos nos negócios da Classe. 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 à Classe. A

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

**(v) Riscos tributários**

A Classe inicialmente não será negociada em bolsa e/ou em mercado de balcão organizado. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que as classes de FII são isentas de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em Empreendimentos Imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 8.668, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados pelo IR na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, conforme alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo e/ou a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe ou ainda ao Cotista que compuser um conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por investidor, não fará jus ao benefício tributário acima mencionado o Cotista pessoa física (i) que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, ou se o Cotista compuser um conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que sejam titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) e/ou (ii) na hipótese da Classe ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em

geral, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de Cotas de outras classes de FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas da Classe.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, a Classe que aplicar recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível. A Administradora e a Gestora não serão responsáveis pela existência e/ou manutenção na Classe de cotistas incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que a Classe direta ou indiretamente invista, e não possuem os meios para evitar que isso ocorra.

O risco tributário ao se investir na Classe engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá causar prejuízos aos seus investimentos.

Adicionalmente, o Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelas classes de fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do IR na fonte, por força do Artigo 16-A da Lei nº 8.668/93. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

**(vi) Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a

Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas da Classe e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

**(vii) Demais fatores macroeconômicos**

A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

**(viii) Risco de crédito**

A Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e/ou o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos da Classe estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

**(ix) Risco de inadimplemento das Chamadas de Capital**

As Cotas deverão ser integralizadas por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, mediante as quais os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, as Cotas subscritas, até o limite do respectivo capital comprometido pelo Cotista

quando da subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previsto no Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento.

Em caso de inadimplemento das Chamadas de Capital, a Classe poderá não contar com os recursos suficientes para honrar com suas obrigações financeiras e de investimento nos Imóveis e nos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá acarretar a perda de oportunidades de negócio, bem como a falta de liquidez à Classe, ocasionando perdas e a diminuição do valor das Cotas desta classe.

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

A Classe investirá nos Imóveis. Tais Ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

##### **(x) Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem toda a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depreciando os preços dos aluguéis no futuro) ou eventualmente restringindo 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 encontrem, 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), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

##### **(xi) Risco Regulatório**

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

**(xii) Risco relativo à dispensa de análise prévia pela CVM**

Por ser a primeira emissão de Cotas da Classe destinada a Investidores Profissionais, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada, a CVM não realizou análise do Regulamento, deste Anexo, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições.

**(xiii) 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, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**(xiv) Riscos Associados ao Desenvolvimento de Obra, Incorporação e Construção**

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

- (a) A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;
- (b) A Classe ou as sociedades nas quais a Classe possuirá participação podem ser impedidos no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, o que poderá tornar projetos inviáveis financeira ou economicamente;
- (c) A Classe pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;
- (d) Na hipótese de falência, recuperação judicial ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário (incluindo a construtora responsável pela construção do empreendimento), o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- (e) Alguns terrenos nos quais a Classe invista, direta ou indiretamente, podem, em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo consubstanciado no empreendimento imobiliário;
- (f) A construção dos empreendimentos pode não ser concluída dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão de contratos;
- (g) A rentabilidade da Classe pode ser afetada em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas; e
- (h) Problemas com os empreendimentos imobiliários que estão fora de seu controle, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que a Classe ou as sociedades nas quais a Classe possui participação utilizam em suas construções, poderão prejudicar a reputação e vendas futuras dos Imóveis, bem como sujeitá-los ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil.

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

**(xv) Risco de atrasos ou não conclusão dos Empreendimentos Imobiliários**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra dos Empreendimentos Imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários.

**(xvi) Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, o que pode incluir necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices, tais como, mas não limitados a atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**(xvii) Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. 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 o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades da Classe poderão ser impactadas e, conseqüentemente, seus resultados.

**(xviii) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público**

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pela Classe que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**(xix) Risco do incorporador/construtor**

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

**(xx) Risco de vacância**

Em caso de vacância dos Imóveis, a Classe pode não ter sucesso na prospecção de eventuais compradores, locatários e/ou arrendatários para os Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Empreendimentos Imobiliários da Classe. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pela Classe com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis, poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

**(xxi) Risco de desvalorização dos imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve considerar a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe. É possível que a análise da Classe não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados da Classe e o valor de suas Cotas.

**(xxii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

**(xxiii) Riscos de despesas extraordinárias**

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas.

**(xxiv) Risco relacionado à aquisição de imóveis**

A Classe poderá deter Imóveis ou direitos relativos a Imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

**(xxv) Risco de exposição associados à venda de imóveis**

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio.

**(xxvi) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis**

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos objeto da carteira da Classe não gerarem a receita esperada pela Administradora e Gestor, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe estará sujeita a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

**(xxvii) Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias**

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas.

Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, a Classe poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

**(xxviii) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento de parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que a Classe investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos Empreendimentos Imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, operacionais ou outros que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

**(xxix) Risco relacionado à possibilidade de a Classe adquirir Ativos onerados**

Considerando que a Classe poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um Ativo venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

**(xxx) Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica**

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, relacionado aos imóveis, aos proprietários, seus sócios, inclusive proprietários antecessores, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos Cotistas.

#### A – Risco das Ocorrências Construtivas

Os Imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e “Habite-se” ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e “Habite-se”.

#### B – Gravames

Entre a data de aquisição dos imóveis pela Classe e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome da Classe, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

#### C – Ambiental

Os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pela Classe.

#### D – Tributário e Enfitéuse

Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida *propter rem*, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos “Habite-se”, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o

que poderá gerar prejuízo à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

**E – Riscos relacionados à regularidade dos registros**

A Classe leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades da Classe e conseqüente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte da Classe.

**F – Riscos relacionados a Ações Judiciais**

A Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias.

**(xxxi) Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Nos termos da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de cotas tendo como contraparte a Administradora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora para prestação dos serviços referidos no Artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de cotas; e V. a aquisição, pela Classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações

similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**(xxxii) Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas**

A Classe é administrada pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem em pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico (sendo que o Coordenador Líder e a Administradora são a mesma pessoa jurídica). Assim, poderá haver potenciais interesses conflitantes, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e na Classe.

**(xxxiii) Riscos relacionados à liquidez**

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

**(xxxiv) Risco de Alterações na Lei de Locações**

As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a Lei de Locações seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente, o que ocasionará prejuízos aos Cotistas.

**(xxxv) Risco da Marcação a Mercado**

Os Ativos objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade da Classe, 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 da carteira da Classe 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 da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

**(xxxvi) Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras das classes de fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2021, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos às classes de fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras das classes de fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

**(xxxvii) Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas**

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

**(xxxviii) Risco jurídico**

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

**(xxxix) Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis**

A Classe poderá ser ré em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. 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, que deverão arcar com eventuais perdas.

**(xi) Riscos institucionais**

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

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros Ativos em que a Classe possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Classe, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

**(xii) Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos

riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

**(xlii) Risco decorrente de alterações do Regulamento e do Anexo**

O Regulamento, bem como este Anexo, poderão ser alterados sem Assembleia de Cotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3; ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**(xliii) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação**

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento, neste Anexo e no fator de risco relacionado à liquidez acima, os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas quando da alienação dos Ativos.

**(xliv) Risco de mercado relativo aos Ativos**

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

**(xlv) Riscos de prazo**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação a qualquer momento do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive,

de tal situação acarretar perdas, parciais ou totais, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

**(xlvi) Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo e/ou da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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 da Classe.

**(xlvii) Risco de disponibilidade de caixa**

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

**(xlviii) Risco relativo à concentração e pulverização**

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 e podendo impactar na tributação da Classe, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia 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 da Classe.

**(xlix) Riscos relacionados à rentabilidade da Classe**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem

como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe e o retorno aos investidores.

**(I) Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora impacte na condução das atividades da Classe, o que poderá afetar seus resultados.

**(II) Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

A Classe, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta.

**(III) Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: I – o prestador de serviço, essencial ou não; II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV – o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do Artigo 78 da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de “I” a “V”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**(liii) Risco relativo às novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe em eventuais emissões de novas Cotas depende da indicação de que deseja exercê-lo e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência ou prefira não o fazer, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

**(liv) Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos que comporão a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

**(lv) Risco relativo a não substituição da Administradora ou do Custodiante**

Durante a vigência da Classe, a Administradora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e neste Anexo. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação da Classe.

**(lvi) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento**

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos e Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos e Ativos de Liquidez para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, bem como influenciar a formação de concentração de carteira da Classe.

**(lvii) Risco de discricionariedade de investimento**

O objetivo da Classe consiste preponderantemente na venda de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos da Classe poderão ser investidos em outros Ativos e Ativos de Liquidez. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas e à Classe.

**(lviii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI, causando prejuízo à Classe e, conseqüentemente aos Investidores.

**(lix) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

A Classe poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

**(lx) Risco de Patrimônio Líquido Negativo**

Embora a Classe Única do Fundo seja de responsabilidade ilimitada, por solicitação da Administradora, os Cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais na Classe em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe.

O investimento em cotas de classes de FII representam um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de

seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento na Classe é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais na Classe.

**(Ixi) Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe**

A Classe buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio da Classe ou o valor das Cotas.

**(Ixii) Propriedade das Cotas e não dos Ativos**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**(Ixiii) Não existência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos na Classe sujeita o Investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora, do Coordenador Líder e/ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe, o que pode incluir novos aportes financeiros.

**(Ixiv) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira da própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, o que poderá ser deliberado. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos na Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenado e, até o momento de adimplemento, os resultados da Classe poderão sofrer efeitos adversos. A Administradora, o Escriturador, o Custodiante, o Gestor 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 pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento e deste Anexo. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**(Ixv) Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo ou falta de liquidez, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital na Classe, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital na Classe. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, devendo também ser considerado o risco de liquidação da Classe, conforme destacado acima.

**(Ixxvi) Riscos relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários**

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações, o que pode afetar a distribuição de resultados aos Cotistas. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**(Ixxvii) Risco Relativo ao Prazo de Duração da Classe**

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, os Cotistas terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

**(Ixxviii) Risco de substituição da Administrador**

A substituição da Administradora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Administradora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação e distribuição, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Administradora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado.

### **Riscos relativos à Oferta**

#### **(Ixx) Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso, os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores.

#### **(Ixx) Risco de Condições Macroeconômicas**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de classes de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como oscilação na cotação das Cotas. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas, conforme explicitado no fator de risco relacionado às condições macroeconômicas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

#### **(Ixxi) Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Conforme procedimento padrão da B3, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, divulgação dos rendimentos pro rata e autorização da B3.

#### **(Ixxii) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta**

As informações acerca da Classe, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento dos Termos de Aceitação da Oferta feitos junto a tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**(Ixxiii) Risco de diluição imediata no valor dos investimentos**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas da classe de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço por Cota, conforme o caso, seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**(Ixxiv) Demais Riscos** – A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**9.3.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a regulamentação aplicável, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.



**REGULAMENTO DO ASA REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
– FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
62.935.643/0001-84 – consolidado em 15 de  
dezembro de 2025

**9.4. Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Anexo.