REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CDURP

APROVADO EM 02 DE DEZEMBRO DE 2021

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CDURP**, designado neste regulamento ("REGULAMENTO") como "FUNDO", é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo primeiro: O FUNDO é administrado e sua carteira é gerida pela BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira sob a forma de sociedade anônima de direito privado, com sede no Estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 11.857, 11º andar, conjunto 111, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o n° 44.077.014/0001-89, doravante denominada simplesmente como "ADMINISTRADORA".

Parágrafo segundo: O prazo de duração do Fundo é de 19 (dezenove) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por decisão da Assembleia Geral dos Cotistas.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ("Investidor Qualificado"), assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM nº 539/13").

CAPÍTULO III – DO OBJETO

Artigo 3º O FUNDO tem por objeto a obtenção de resultados aos Cotistas mediante desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou residenciais com os ativos que compõem seu patrimônio, conforme previsto no artigo 5º deste REGULAMENTO ("Ativos"), em parceria com terceiros.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 4º Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da ADMINISTRADORA e

em conformidade com a Política de Investimentos, com objetivo de proporcionar aos Cotistas rendimentos de longo prazo ao investimento por ele realizado no FUNDO, mediante ganho de capital e/ou obtenção de renda. A administração do FUNDO será realizada de acordo com o disposto neste REGULAMENTO, com a seguinte Política de Investimentos:

I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos de longo prazo de natureza imobiliária, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de ativos imobiliários, inclusive (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

II. o FUNDO poderá adquirir e alienar seus Ativos, bem como, realizar parcerias com incorporadores, mediante permutas físicas ou financeiras, *joint ventures*, incorporação por mandato ou integralização de sociedade com ativos imobiliários.

III. o FUNDO poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;

Parágrafo Primeiro: Para atender as necessidades de liquidez, parcela do patrimônio líquido do FUNDO poderá ser aplicada, a exclusivo critério da ADMINISTRADORA, em títulos de renda fixa públicos ou privados classificados como de baixo risco de crédito por agência internacional de risco em funcionamento no país, através de operações finais ou compromissadas; cotas de fundos de investimento e/ou valores mobiliários descritos no Artigo 5º abaixo.

Parágrafo Segundo: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, O FUNDO poderá realizar operações com ativos descritos no Parágrafo Primeiro acima nas quais a ADMINISTRADORA atue na condição de contraparte ou na condição de instituição administradora de fundos de investimento.

Parágrafo Terceiro: É vedado ao FUNDO contratar quaisquer operações com derivativos mesmo para fins de proteção patrimonial.

Parágrafo Quarto: O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral dos Cotistas, observadas as regras

estabelecidas no presente REGULAMENTO.

Parágrafo Quinto: Não obstante os cuidados a serem empregados pela ADMINISTRADORA na implantação da política de investimentos descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Anexo I deste Regulamento, não podendo a ADMINISTRADORA, e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Parágrafo Sexto: O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da ADMINISTRADORA e dos demais prestadores de serviços do FUNDO.

Parágrafo Sétimo: As aplicações no FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo Oitavo: Os Ativos, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

I - Não podem integrar o ativo do ADMINISTRADORA, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade.

II - Não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam.

III - Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

IV - Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo Nono: Nas assembleias gerais de cotistas de sociedades de propósito específico em que o FUNDO tenha ações caberá à ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, caso participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos

na Política de Investimentos estabelecida neste REGULAMENTO.

Parágrafo Décimo: O FUNDO poderá extrapolar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM nº 555/14").

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 5º Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto, os seguintes ativos ("Ativos"):

I - Ativos imobiliários, localizados no Brasil, especialmente na Cidade do Rio de Janeiro, incluindo, sem limitação, imóveis, quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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 imobiliário (FII);

III - Ações e/ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV - Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V - Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI - Cotas de outros fundos de investimentos imobiliários (FII);

VII - Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII - Letras hipotecárias;

IX - Letras de crédito imobiliário; e

X - Letras imobiliárias garantidas.

Artigo 6º Os Ativos imobiliários que compuserem o patrimônio do FUNDO abrangerão todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, decorrentes de tais Ativos.

Artigo 7º Para os fins deste REGULAMENTO entender-se-á por patrimônio líquido do FUNDO a soma dos Ativos do FUNDO, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

CAPÍTULO VI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 8º O Fundo terá um Comitê de Investimento, composto por no mínimo 03 (três) membros, não remunerados, dos quais 2 (dois) serão indicados pelos Cotistas e 1 (um) pela ADMINISTRADORA do FUNDO, com mandato pelo prazo de duração do FUNDO, a contar da data de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro: Os membros poderão ser substituídos a qualquer tempo por quem os indicou.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de vaga de cargo por renúncia, destituição, morte, interdição ou qualquer outra razão, esta será preenchida automaticamente por um novo membro, na forma do subitem acima. O novo membro indicado completará o mandato do membro substituído.

Parágrafo Terceiro: Somente serão elegíveis para cargos do Comitê de Investimento pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação.

Artigo 9º Compete ao Comitê de Investimento indicar ou sugerir, ao FUNDO, oportunidades de investimento e/ou desinvestimento.

Parágrafo Único: Não se aplica ao presente artigo a alocação em ativos para atender as necessidades de liquidez do FUNDO, conforme disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 4º.

Artigo 10 As reuniões serão realizadas na sede da ADMINISTRADORA sempre que houver matéria a ser deliberada, ou, na impossibilidade de se realizarem na sede da ADMINISTRADORA, em lugar a ser previamente indicado na carta de convocação. As reuniões do Comitê de Investimento serão convocadas pela ADMINISTRADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Primeiro: As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião.

Parágrafo Segundo: O Comitê de Investimento poderá se reunir pessoalmente ou por

meio de conferência telefônica, videoconferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

Parágrafo Terceiro: A convocação será acompanhada de um relatório de investimentos, contendo todas as informações necessárias à deliberação.

Parágrafo Quarto: Cada representante terá direito a um voto e as deliberações deverão ser aprovadas por maioria simples dos membros presentes.

Parágrafo Quinto: Caso a oportunidade de investimento seja aprovada, a ADMINISTRADORA iniciará o processo de *due diligence* na sociedade objeto da oportunidade de investimento e seus ativos, nas incorporadoras e na construtora, se for o caso.

CAPÍTULO VII – DO ADMINISTRADORA E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 11 A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

Parágrafo Único: A ADMINISTRADORA e eventuais terceiros contratados deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e aos cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Artigo 12 A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos Ativos adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 13 O ADMINISTRADORA, em nome e a expensas do FUNDO, contratará:

I - Consultoria especializada, se for o caso, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção relacionados aos Ativos para integrarem a carteira do FUNDO.

II - Os serviços de auditoria independente que serão realizados por empresa devidamente registrada na CVM, a critério da ADMINISTRADORA.

III - Os serviços de assessoria legal que serão realizados por escritório de advocacia com experiência nas áreas de atuação do FUNDO, selecionado pela ADMINISTRADORA.

IV - Os serviços de custódia, a ser realizado por empresa de reputação ilibada e qualificada para as atividades inerentes, selecionada pela ADMINISTRADORA.

Artigo 14 A ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, contratará instituição devidamente registrada na CVM para prestação de serviços de escrituração de cotas do FUNDO.

CAPÍTULO VIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 15 A ADMINISTRADORA fará jus ao recebimento de "Taxa de Administração", calculada na metodologia de cascata, equivalente ao percentual de:

I - 0,3980% (três mil, novecentos e oitenta milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido de até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

II - 0,2985% (dois mil, novecentos e oitenta e cinco milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido entre R$ 150.000.000,01 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e R$ 300.000.000.00 (trezentos milhões de reais.

III - 0,1990% (mil, novecentos e noventa milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido entre R$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo) e R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

IV - 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima de R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo).

Artigo 16 O valor da Taxa de Administração terá valor mínimo mensal correspondente a R$ 17.000,00 (dezessete mil reais).

Parágrafo Primeiro: Fica assegurado em qualquer hipótese, o pagamento do valor mínimo atribuído à Taxa de Administração, nos termos do *caput* deste artigo.

Parágrafo Segundo: Os valores em reais previstos no Artigo 15 serão reajustados anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, a partir do mês subsequente do início das atividades do FUNDO.

Parágrafo Terceiro: A título de Taxa de Administração será devida também a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, conforme discriminada no respectivo instrumento celebrados entre a Administradora e o prestador de serviço, cuja

cópia encontra-se disponível na sede da Administradora.

Artigo 17 A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo Primeiro: A taxa mencionada no *caput* será calculada mensalmente com base no valor do patrimônio líquido do FUNDO do último dia do mês anterior à competência, à taxa de 1/12 avos, observados os valores mínimos previstos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Segundo: A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 18 Será devido à ADMINISTRADORA a taxa de *performance* correspondente a 20% (vinte por cento) dos valores distribuídos pelo FUNDO, que excederem os valores integralizados pelos Cotistas, atualizados pela variação do IPCA, acrescida de 7,5% (sete e meio por cento) ao ano desde a data da integralização de Cotas, até a data da distribuição ou liquidação do FUNDO (“Taxa de Performance”).

Parágrafo Único: A Taxa de Performance será paga desde que o resultado do *caput* deste artigo seja positivo, por ocasião das amortizações e/ou pagamento aos Cotistas quando da liquidação do FUNDO.

Artigo 19 A ADMINISTRADORA será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo Primeiro: Nas hipóteses de renúncia, a ADMINISTRADORA fica obrigado a:

I - Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger nova ADMINISTRADORA ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e

II - Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo: É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento)

das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a ADMINISTRADORA não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro: No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova ADMINISTRADORA e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo primeiro, letra (b) deste Artigo.

Parágrafo Quinto: Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova ADMINISTRADORA para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto: 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo: Nas hipóteses referidas neste Artigo, parágrafo primeiro, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova ADMINISTRADORA, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível.

Parágrafo Oitavo: A sucessão da propriedade fiduciária de Ativos integrantes do patrimônio de FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono: A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a ADMINISTRADORA deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Parágrafo Décimo: Caso a ADMINISTRADORA renuncie às suas funções ou entre em processo liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais

despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Artigo 20 Na hipótese de a ADMINISTRADORA deixar de administrar o FUNDO, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, a ADMINISTRADORA fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções da ADMINISTRADORA.

CAPÍTULO IX – DAS COTAS

Artigo 21 As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro: O serviço de escrituração das Cotas será realizado por instituição autorizada, contratada pela ADMINISTRADORA em nome do FUNDO, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Parágrafo Segundo: A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.

Parágrafo Terceiro: O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo Quarto: As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de Cotas emitidas e em circulação, na data de apuração do valor de Cotas.

Artigo 22 O titular de Cotas do FUNDO:

I - Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II - Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 23 O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste REGULAMENTO e/ou do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobranças de multa, perda da qualidade

de Cotista, entre outras restrições previstas no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização.

CAPÍTULO X – DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 24 Com vistas à constituição do FUNDO, a ADMINISTRADORA, em sua primeira emissão emitiu 500.000.000 (quinhentos milhões) de Cotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, no montante total de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (**"**Cotas**"**), as quais foram objeto de oferta de distribuição de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476").

Parágrafo Primeiro: As Cotas foram subscritas pelo Cotista pelo preço de emissão até o término do respectivo prazo de colocação e poderão ser integralizadas, conforme previsto no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização: (i) em moeda corrente nacional; e/ou (ii) mediante conferência ao FUNDO de títulos e valores mobiliários, imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do respectivo instrumento pelo Cotista.

Parágrafo Segundo: As importâncias recebidas na integralização de Cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, conforme disposto acima, em nome do FUNDO, sendo obrigatória sua imediata aplicação nos termos deste REGULAMENTO.

Parágrafo Terceiro: O FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas 40.000.000 (quarenta milhões) Cotas, representando o valor mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas pela ADMINISTRADORA.

Parágrafo Quarto: Não há limite para a subscrição das Cotas por um mesmo investidor.

Artigo 25 As ofertas públicas de emissões de Cotas do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito da ADMINISTRADORA (em se tratando da primeira emissão de Cotas do FUNDO) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Cotistas (em se tratando de novas emissões de Cotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM 476, por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá

registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo Primeiro: Nas emissões de Cotas, no ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas, que serão autenticados pela ADMINISTRADORA ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas. O subscritor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas nos termos do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, o qual uma vez assinado passará a fazer parte integrante deste REGULAMENTO.

Artigo 26 No ato da primeira subscrição de Cotas, o Cotista receberá da ADMINISTRADORA exemplar atualizado deste REGULAMENTO, quando deverá declarar (i) por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente das disposições contidas neste REGULAMENTO e no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, nos termos da regulamentação aplicável e (ii) por meio da assinatura de declaração de condição de investidor qualificado, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

Artigo 27 Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Boletins de Subscrição com Compromisso de Integralização, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste REGULAMENTO e com o respectivo Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao FUNDO ou à ADMINISTRADORA na hipótese de não cumprimento de suas obrigações.

Artigo 28 Por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o FUNDO poderá:

I - Admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - Dispensar a elaboração de prospecto;

III - Dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV - Dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V - Prever a existência de classes de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo; e

VI - Prever a existência de classes de Cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa

de Administração, definindo suas respectivas bases de cálculo.

Artigo 29 A integralização das Cotas da primeira emissão do FUNDO será feita pelo valor de emissão da Cota.

Artigo 30 Por proposta exclusiva da ADMINISTRADORA, o FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no Artigo 24 deste REGULAMENTO, realizar novas emissões de Cotas, desde que prévia e expressamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização observado que:

I - O valor de emissão de cada nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas;

II - Ao(s) Cotista(s) detentores das Cotas na data da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Cotas da nova emissão, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 05 (cinco) dias contando-se da data de publicação de aviso aos Cotistas;

III - As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, ressalvado os incisos V e VI do Artigo 28 deste REGULAMENTO;

IV - Na nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência a outro(s) Cotista(s) ou a terceiros;

V - Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no FUNDO na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em outros Ativos realizadas no período; e

VI - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO XI – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 31 Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do FUNDO.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 32 O Fundo distribuirá semestralmente aos Cotistas registrados na conta de depósito no 7º (sétimo) dia do próprio semestre, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no semestre anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Primeiro: Poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa do disposto no *caput*, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo: Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da alienação dos Ativos, cessão de direitos de uso, qualquer tipo de arrendamento, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em títulos de que trata o Capítulo V deste REGULAMENTO, deduzidos o valor do custo de aquisição dos Ativos, conforme o caso, e despesas relacionadas aos Ativos ou ao objeto do FUNDO, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do FUNDO em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo FUNDO, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO e a provisão das demais despesas previstas neste REGULAMENTO para a manutenção do FUNDO e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas.

Parágrafo Terceiro: O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado na forma do Artigo 32 acima. Adicionalmente, poderão ser constituídas outras reservas, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de alienação de ativos do Fundo, por proposta da Administradora e/ou do Comitê de Investimentos, o valor correspondente ao custo de aquisição dos Ativos, que não for destinado a investimento na aquisição de novos ativos, ou

em benfeitorias ou melhorias nos ativos do Fundo, poderá ser utilizado na amortização parcial das cotas do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 33 Cabem à ADMINISTRADORA a administração e gestão da carteira de investimentos do FUNDO, observadas as disposições deste REGULAMENTO e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro: Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA:

I - Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste REGULAMENTO, ainda que, de forma indireta, uma vez contratada consultoria especializada para exercer essa atividade.

II - Manter departamento técnico habilitado a prestar, direta ou indiretamente, serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

III - Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos pelo FUNDO, das restrições determinadas pelo Artigo 7º. da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos IMÓVEIS relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

(a) Não integram o ativo da ADMINISTRADORA;

(b) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA;

(c) Não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) Não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA;

(e) Não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

IV - Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) A documentação relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;

(d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e

(e) O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste REGULAMENTO.

V - Celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, ressalvando-se que o FUNDO contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;

VI - Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do FUNDO;

VII - Custear, as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VIII - Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, exceto os imóveis;

IX - No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III deste Artigo até o término do procedimento;

X - Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;

XI - Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XII - Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XIII – Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIV - Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas; e.

XV - Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo Segundo: Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral Cotistas.

CAPÍTULO XIV – DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA

Artigo 34 É vedada à ADMINISTRADORA, no exercício das funções de gestora do patrimônio do FUNDO e utilizando recursos do FUNDO:

I - Receber depósito em sua conta corrente;

II - Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - Contrair ou efetuar empréstimo;

IV - Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

V - Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

VI - Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;

VII - Vender à prestação Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII – Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - Ressalvado o disposto expressamente neste REGULAMENTO e no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, consultor especializado, entre o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;

X - Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou onerar,

sob qualquer forma, os Ativos do FUNDO;

XI - Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;

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

XIII - Realizar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial; e

XIV - Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único: A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 35 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre:

I - Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;

II - Alteração deste REGULAMENTO;

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

IV - Emissão de novas Cotas, bem como a fixação do valor de sua emissão;

V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

VI - Dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste REGULAMENTO;

VII - Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO, se for o caso;

IX - Eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X - Alteração do prazo de duração do FUNDO;

XI - Substituição da ADMINISTRADORA nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;

XII - Aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

XIII - Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos. 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08;

XIV - Empréstimo pelo FUNDO de seus títulos e valores mobiliários, em operações cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou o uso destes para prestar garantias de operações próprias;

XV - Alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08;

Parágrafo Primeiro: Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deverá examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, fazendo-o em até 120 (cento e vinte) dias, após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o parágrafo primeiro desse Artigo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após a disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 36 Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos Cotistas, quando a ADMINISTRADORA não atender, no prazo 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que apresentar devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

Parágrafo Segundo: O pedido de convocação da Assembleia Geral de Cotistas apresentado pelo representante de Cotistas deverá ser firmado por todos os seus membros, na hipótese de nomeação de mais um representante de Cotistas.

Artigo 37 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será feita por correspondência ou mensagem eletrônica, com confirmação de recebimento, encaminhada a cada Cotista.

Parágrafo Primeiro: Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ocorrer:

I - Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

I - Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo Terceiro: Por ocasião da assembleia geral ordinária, os Cotistas de, no mínimo, 3% (três por cento), calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da referida assembleia, ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Quarto: O pedido de que trata o Parágrafo anterior deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no artigo 19-A, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo Quinto: Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Terceiro Acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no Artigo 38 deste REGULAMENTO, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Quarto Acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo Sexto: A Assembleia Geral de Cotistas será realizada na sede da ADMINISTRADORA localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Quando a Assembleia Geral de Cotistas não for realizada na sede da ADMINISTRADORA, as comunicações enviadas aos Cotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

Parágrafo Sétimo: O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de

Cotistas.

Parágrafo Oitavo: A presença da totalidade dos Cotistas em qualquer Assembleia Geral de Cotistas supre eventual falta de sua convocação.

Artigo 38 A ADMINISTRADORA deve disponibilizar, na mesma data da convocação, e manter até a realização da Assembleia Geral de Cotistas, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e, se for o caso, na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro: Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o caput deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, V, “a” a “d”, da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no relatório dos representantes de Cotistas, se houver, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo: Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o caput deste Artigo, devem incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 39 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 40 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, excetuadas as hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Primeiro: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XIII e XV do Artigo 35 deste REGULAMENTO dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo: Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser

determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 41 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas até a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, bem como seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 42 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

I - A ADMINISTRADORA;

II - Os sócios, diretores e empregados da ADMINISTRADORA;

III - Empresas ligadas à ADMINISTRADORA, seus sócios, diretores e empregados;

IV - Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e empregados.

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

VI - O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo Único: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - Os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do *caput* deste Artigo; ou

II - Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; 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 artigo 8º, § 6º, da Lei nº 6.404/76, conforme o artigo 12, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 43 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal por carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela ADMINISTRADORA a cada Cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pela

ADMINISTRADORA e com urgência justificada.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 44 Havendo previsão no edital de convocação, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que, recebida pela ADMINISTRADORA antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XVI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 45 A Assembleia Geral de Cotistas, com observância ao artigo 25, §§1º a 3º, da Instrução CVM nº 472/08, poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, conforme o artigo 26-A da Instrução CVM nº 472/08, em defesa dos direitos e interesses do(s) Cotista(s), que atenda aos seguintes requisitos:

I - Ser Cotista do FUNDO;

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

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

IV - Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

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

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

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 46 O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, exceto em relação ao primeiro ano de funcionamento do FUNDO, quando o exercício será encerrado em período inferior a 12 meses, na data prevista no Parágrafo Primeiro deste Artigo 46.

Parágrafo Primeiro: A data do encerramento do exercício do FUNDO será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo: As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Terceiro: As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo Quarto: O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada da ADMINISTRADORA.

CAPÍTULO XVIII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 47 Constituem encargos do FUNDO:

I - Taxa de Administração e Taxa de Performance, conforme prevista neste REGULAMENTO;

II - Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO;

III - Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas;

IV - Gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI - Emolumentos e comissões pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas

relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses e para consecução dos objetivos do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO, ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis e na sua legalização;

VIII - Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, II, III e IV, da Instrução CVM nº 472/08 e no Artigo 13 deste REGULAMENTO;

IX - Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólice de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da ADMINISTRADORA no exercício de suas atribuições;

X - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO;

XIII - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos nos imóveis, integrantes da carteira do FUNDO;

XIV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XV - Despesas com registro de documentos em cartório; e

XVI - Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Primeiro: Quaisquer despesas não expressamente previstas neste REGULAMENTO como encargos do FUNDO devem correr por conta da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Segundo: A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de tais parcelas não exceda a Taxa de Administração.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 48 A ADMINISTRADORA deve prestar as seguintes informações periódicas:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(a) As demonstrações financeiras;

(b) O relatório do auditor independente; e

(c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas, se aplicável;

V - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Artigo 49 A ADMINISTRADORA deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o REGULAMENTO do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 50 A ADMINISTRADORA deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

I - Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III - Fatos relevantes, na forma e conforme o artigo 41, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08;

IV - Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da

referida Instrução quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;

V - No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e

VI - Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no artigo 39, V, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único: Cumpre à ADMINISTRADORA zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 51 A publicação de informações referidas nos Artigos 48 e 50 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.

Parágrafo Único: A ADMINISTRADORA deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Artigo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo XIX ao mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizada por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 52 Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução do FUNDO, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo Primeiro: Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a sua dissolução.

Parágrafo Segundo: A liquidação do FUNDO será feita, necessária e obrigatoriamente, pela ADMINISTRADORA, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Artigo 53 Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir

relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

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

I - No prazo de 15 (quinze) dias:

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

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

II - No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o *caput* do Artigo 53 do REGULAMENTO, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XXI – DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Artigo 54 A alteração deste REGULAMENTO somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do REGULAMENTO consolidado do FUNDO.

Artigo 55 Este REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração:

I - Decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;

II - For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial e telefone; e

III - Envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro: As alterações referidas nos incisos I e II acima devem ser comunicadas pela ADMINISTRADORA aos Cotistas, por correspondência ou mensagem eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Segundo: A alteração referida no inciso III acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

CAPÍTULO XXII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 56 Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, ficando ressalvado que se o 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 percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 57 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da ADMINISTRADORA, no sentido de se manter o tratamento tributário do FUNDO com as características previstas atuais nos termos do artigo 56 acima, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos Cotistas pessoa física.

Artigo 58 Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/08, a ADMINISTRADORA compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses:

I - Na hipótese do investimento do FUNDO ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas do FUNDO se torne inferior a 50 (cinquenta); e

II - Caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

CAPÍTULO XXIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 59 Para fins do disposto neste REGULAMENTO considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Artigo 60 A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente REGULAMENTO, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de cotas.

Artigo 61 Informações e documentos relativos ao FUNDO poderão ser obtidos na sede da ADMINISTRADORA, no site da CVM (www.cvm.gov.br) ou no site do ADMINISTRADORA (www.brcapital.com.br, acessar a opção “Fundos de Investimentos”, item “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CDURP”). Eventuais informações adicionais, registros de sugestões e reclamações poderão ser encaminhados à ADMINISTRADORA pelo e-mail fundos@brcapital.com.br.

Artigo 62 Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO ou a questões e controvérsias oriundas deste REGULAMENTO.

São Paulo, 02 de dezembro de 2021.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Anexo I

Fatores de Risco

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

I. Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. 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 o valor dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do FUNDO e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do FUNDO; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de

quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

II. Riscos relacionados ao FUNDO

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no FUNDO sujeita o investidor aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

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

Revisões e/ou atualizações de projeções. O FUNDO e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do FUNDO. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO.

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

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim,

poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas de emissão do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de conflito de interesses. O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o FUNDO, entre o Consultor de Investimentos e o FUNDO ou, ainda, entre os Representantes dos Cotistas e o FUNDO.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do FUNDO poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo FUNDO, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao FUNDO. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do FUNDO, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas do FUNDO ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário em razão de restrições de negociação, mesmo que as Cotas sejam objeto de

registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O FUNDO investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Risco de desvalorização dos bens imóveis. Como os recursos do FUNDO serão aplicados em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo FUNDO.

IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas que deixarem de exercer seus respectivos direitos de preferência correrão o risco de ter sua participação no FUNDO diluída, em razão da emissão de novas cotas realizadas a critério exclusivo da Administradora.