

REGULAMENTO DO LCP INVESCON SJP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classe: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano
---	--------------------------------	---

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 20.293, expedido em 31/10/ 2022 CNPJ/MF: 46.382.187/0001-36	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Outros

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

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

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

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por sua classe de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e sua Classe, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento ("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou a Classe contratante, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.



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

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

DO FUNDO

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

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

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

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

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

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

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

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

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou à sua Classe, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo Descritivo da Classe de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

(b) contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, auditor independente;



- (c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de sua Classe, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;
- (d) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;
- (e) armazenar toda manifestação dos cotistas;
- (f) manter este Regulamento disponível aos cotistas; e
- (g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

7.2. Os serviços listados no item 7.1., (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

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

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

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

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

7.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; (iii) escrituração de cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira da Classe, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto na política de investimento da Classe, e observado que a responsabilidade pela gestão do Ativo Alvo, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

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

8.2. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como não poderá constituir ônus reais sobre o imóvel integrante do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe.

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



- (a) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- (b) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- (c) contratar, em nome do Fundo e/ou de sua Classe de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (i) intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; (ii) distribuição de cotas; (iii) consultoria de investimentos; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e (v) cogestão da carteira de ativos;
- (d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- (e) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de sua Classe;
- (f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;
- (g) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e pelo Anexo;
- (h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e
- (i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe de Cotas.

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, a que se refere o item 8.3., (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://lifecapitalpartners.com.br/compliance/>.

8.5. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 8.3., (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

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

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

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

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

- (a) observar as disposições constantes neste Regulamento, no Anexo e Apêndices, se houver; e
- (b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.



10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de sua Classe de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.
11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.
12. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.
13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.
14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.
15. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.
16. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.
17. Adicionalmente ao disposto no item 7.1., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e sua Classe, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (ii) custódia de ativos financeiros.
- 17.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de sua Classe, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.
- 17.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição primária de cotas; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; e (iii) empresa especializada para administrar a locação do ativo integrante do patrimônio da Classe de Cotas, monitorar e acompanhar o desenvolvimento de projetos, gerenciamento de obras, bem como a construção do empreendimento, consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento.
18. Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.
19. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pela sua Classe, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

20. A Classe, consoante disposto na Resolução CVM nº 175, poderá contratar, por meio da celebração de contrato de consultoria imobiliária, empresa especializada para que preste os serviços definidos neste item.
- 20.1. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo o ativo imobiliário que integrar a carteira da Classe serão exercidas pela **INVESCON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.589.482/0001-37, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, nº 1746, Sala



1601, Condomínio Barigui Business Center, Campina do Siqueira, CEP 80740-015 ("Consultor Imobiliário"), conforme previsto neste Regulamento.

21. A contratação do Consultor Imobiliário será formalizada pelo Administrador, às expensas da Classe, conforme remuneração definida no Anexo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para a Classe, incluindo:

- (a) realizar a cotação das obras, equalizações, análise de propostas, seleção, contratação e gerenciamento dos contratos de construção, e de gerenciamento de obras;
- (b) o acompanhamento do andamento das obras do Ativo Alvo, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora e/ou a gerenciadora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e Gestor, pelo qual atestará o andamento das obras, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção. A evolução das obras deverá ser atestada, mediante apresentação de planilha com indicação do previsto/realizado, tanto quantitativo quanto financeiro;
- (c) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento do Ativo Alvo integrante do patrimônio da Classe;
- (d) recomendar à Classe a implementação de melhorias visando a manutenção do valor do Ativo Alvo integrante do patrimônio da Classe, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (e) realizar a prospecção e seleção de locatários, interessados na locação do Ativo Alvo, bem como a análise de propostas, e dos documentos cadastrais dos locatários previamente à aprovação da Classe;
- (f) acompanhamento e gestão do contrato de locação do Ativo Alvo, bem como prospecção de novos locatários em caso de vacância, incluindo por meio da divulgação, negociação do contrato de locação, bem como todas as diligências necessárias para a recomposição da ocupação do Ativo Alvo;
- (g) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pela Classe, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e
- (h) orientação do direito de voto da Classe em eventual Assembleia do Ativo Alvo integrante do patrimônio da Classe.

21.1. Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item 21 acima.

DESENVOLVEDOR IMOBILIÁRIO

22. A Classe, consoante disposto na Resolução CVM nº 175, poderá contratar, por meio da celebração de contrato de prestação de serviços de desenvolvimento imobiliário, empresa especializada para que preste os serviços definidos neste item.

22.1. As atividades de desenvolvimento imobiliário serão exercidas pela **INVESCON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.589.482/0001-37, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, n.º 1746, Sala 1601, Condomínio Barigui Business Center, Campina do Siqueira, CEP 80740-015 ("Desenvolvedor Imobiliário"), conforme previsto neste Regulamento.

23. A contratação do Desenvolvedor Imobiliário será formalizada pelo Administrador, às expensas da Classe, por meio de contrato de prestação de serviços de desenvolvimento imobiliário, devendo prestar serviços especializados para a Classe, incluindo:

- (a) a prospecção, identificação, estudos de viabilidade e negociação do terreno para desenvolvimento do empreendimento; e
- (b) o acompanhamento do desenvolvimento do Ativo Alvo, incluindo (i) regularização da área; (ii) briefing do projeto; (iii) contratação, e gestão do projeto arquitetônico e complementares; e (iv) obtenção do alvará e licenças necessárias à execução das obras.



23.1. Toda prestação de serviços por parte do Desenvolvedor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item 23 acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

26. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de sua Classe, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.

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

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

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

29. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:

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

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

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

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



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

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

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

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

32. As despesas descritas nesta seção serão suportadas pela Classe de Cotas.

32.1. Nos termos do item 32 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (n) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (o) taxas de administração e gestão;
- (p) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175/2022;
- (q) taxa máxima de distribuição;



- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (s) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (t) despesas relacionadas às chamadas de capital realizadas pelo Administrador;
- (u) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe;
- (v) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (w) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (y) gastos necessários à certificação, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (z) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

33. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

34. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

35. Assuntos de interesse de todos os cotistas do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").

36. Assuntos de interesse exclusivo da Classe e/ou de uma Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia especial para os cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso (respectivamente, "Assembleia Especial de Cotistas da Classe" e "Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse", e, quando referidas em conjunto, "Assembleia Especial de Cotistas").

37. As cotas subscritas e integralizadas (i) da Subclasse A representam 82% (oitenta e dois por cento) da totalidade de votos nas Assembleias Gerais de Cotistas e nas Assembleias Especiais de Cotistas da Classe, sendo o voto de cada cota da Subclasse A equivalente à divisão de 82% (oitenta e dois por cento) pela quantidade total das cotas subscritas e integralizadas da referida Subclasse; e (ii) da Subclasse B representam 18% (dezoito por cento) da totalidade de votos nas Assembleias Gerais de Cotistas e nas Assembleias Especiais de Cotistas da Classe, sendo o voto de cada cota da Subclasse B equivalente à divisão de 18% (dezoito por cento) pela quantidade total das cotas subscritas e integralizadas da referida Subclasse, ainda que sua participação frente ao patrimônio líquido da Classe venha a ser alterada. Nas Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto.

38. O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.

39. Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

40. As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

41. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:



- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo;
- (d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
- (h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (j) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (k) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (m) Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso aplicável, à taxa de gestão;
- (n) A prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, assim como a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas; e
- (o) A venda e fusão do Ativo Alvo e/ou a aquisição ou desenvolvimento de novos ativos imobiliários pela Classe.

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

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

43.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "e", "k", e "m" dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas.

43.2. A assembleia de cotistas instalada para deliberação das matérias previstas na alínea "c", "d", "n", e "o" do item 41 dependerão da aprovação de cotistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de votos.

44. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

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



- 44.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.
- 44.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.
- 44.4. 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.
- 45.** A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.
- 45.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.
- 45.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.
- 45.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.
- 45.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.
- 45.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.
- 46.** A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:
- (a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
 - (b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 46.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.
- 46.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.
- 47.** Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.
- 48.** Poderão participar das assembleias de cotistas, desde que figurem como cotista da Classe e desde que detenha participação mínima de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, o prestador de serviço, essencial ou não, os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse, conforme o caso, no que se refere à matéria em votação, se houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da Classe ou da mesma 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 pelo Administrador.



- 49.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.
- 50.** Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.
- 51.** O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia de cotistas.
- 52.** Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas.
- 52.1.** Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.
- 53.** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.
- 54.** A assembleia de cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização do Ativo Alvo ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.
- 54.1.** Serão eleitos, no máximo, 2 (dois) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas, sendo 1 (um) representante de cotistas da Subclasse A e 1 (um) representante de cotistas da Subclasse B.
- 54.1.1.** O representante de cotistas da Subclasse A deverá ser aprovado por cotistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos da referida Subclasse.
- 54.2.** A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:
- (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 54.3.** Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe. O prazo de mandato dos representantes de cotistas será de, no mínimo, 1 (um) ano e, no máximo, 2 (dois) anos, para cada representante de cotistas eleito.
- 54.4.** Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.
- 54.5.** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 55.** Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 55.1.** Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 56.** Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 56.1.** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.
- 56.2.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.
- 56.3.** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 56.4.** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução



CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

57. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

57.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

58. A Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas da Classe, conforme o caso, poderá deliberar pela destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, permanecerá a Classe obrigada a realizar o pagamento ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, do equivalente a 36 (trinta e seis) vezes a parcela da Taxa de Gestão ou da remuneração do Consultor Imobiliário devida ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, sempre calculado com base no percentual da Taxa de Gestão após a conclusão das obras do Ativo Alvo (i.e. calculada sobre 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe). Caso a destituição ou substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, se dê por Justa Causa, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário receberá a parcela da Taxa de Gestão ou da remuneração do Consultor Imobiliário devida ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, se houverem, devidas até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

58.1. Para fins deste Regulamento "Justa Causa" significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do contrato de consultoria imobiliária, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

59. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos a seguir, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo e a Classe estão sujeitos a diversos riscos inerentes às suas operações. Os fatores de risco mencionados a seguir são aplicáveis à Classe de Cotas do Fundo de forma geral.

Risco de Mercado

Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como taxa de juros, liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe de Cotas pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Riscos relacionados à liquidez



Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas 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 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 da Classe.

Risco de Concentração da Carteira da Classe

A carteira da Classe está concentrada em um único empreendimento imobiliário. Quanto maior a concentração das aplicações da Classe de Cotas nos empreendimentos imobiliários, maior será a vulnerabilidade da Classe em relação ao risco de tais empreendimentos;

Risco de Apreçamento dos Ativos

O apreçamento dos ativos integrantes da carteira da Classe deverá ser realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos na regulamentação aplicável em vigor. Tais critérios de avaliação, como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, resultando em aumento ou redução do valor das cotas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e 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 a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

* * * * *



ANEXO I

DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO LCP INVESCON SJP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores Qualificados	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Tijolo - Gestão Definida - Logística	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano

DA CLASSE ÚNICA

Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue ("Cota de Fechamento").	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas mensalmente .
--	---

Negociação das Cotas

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

1. A Classe conta com Subclasses com características distintas, reguladas por seus respectivos Apêndices, podendo ser diferenciadas por: (i) público-alvo; (ii) prazos e condições de aplicação, amortização e resgate; (iii) taxas de administração, gestão, máxima de distribuição, ingresso e saída; e (iv) outros direitos econômico-financeiros e direitos políticos.

2. As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: (i) negociação em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação; (ii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iii) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022.

2.1. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3. Em adição aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais Prestadores de Serviços já elencados no Regulamento, a Classe não contará com prestador de serviço de custódia para os ativos financeiros de sua carteira.

4. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.



DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

5. A Assembleia Especial de Cotistas da Classe possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe.
- 5.1. Os assuntos que dizem respeito exclusivamente a uma Subclasse serão deliberados apenas pela Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse em questão.
6. Adicionalmente às matérias indicadas no Regulamento e na regulamentação em vigor, competirá à Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse deliberar sobre: **(i)** qualquer redução no percentual da totalidade de rendimentos da Classe destinados às Cotas da Subclasse em questão; e **(ii)** qualquer redução no percentual de votos representado pelas Cotas da Subclasse em questão.
- 6.1. As decisões das matérias acima previstas na Assembleia Especial de Cotistas serão determinadas pela maioria dos votos dos cotistas presentes.
- 6.2. Para fins do cálculo do quórum e registro dos votos na (i) Assembleia Especial de Cotistas da Classe, cada cota observará a proporção prevista no item 37 do Regulamento; e (ii) na Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse, cada cota terá um número de votos proporcional à sua participação no patrimônio líquido da Subclasse, conforme aplicável.

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

7. A primeira emissão de cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.
- 7.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).
8. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.
- 8.1. Inobstante o acima, caso sejam necessários mais recursos para a finalização do empreendimento imobiliário descrito na Política de Investimentos da Classe, o Gestor e o Administrador, em conjunto, poderão realizar, dentro do limite do Capital Autorizado destinado para a emissão de novas cotas exclusivamente para a Subclasse A, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas,
- 8.2. Será utilizado o seguinte método de cálculo para o valor das cotas a serem emitidas pelo Gestor, nos termos do item acima: **(i)** no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; **(ii)** nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou **(iii)** no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas cotas da Subclasse B até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos Cotistas, o cálculo do valor das cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.
- 8.3. O capital autorizado da Subclasse A será de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) ("Capital Autorizado").
- 8.4. Nas emissões de cotas realizadas pelo Gestor nos termos deste item, será assegurado aos cotistas o direito de preferência, de acordo com os seguintes critérios:



(a) o direito de preferência será garantido aos cotistas titulares de cotas da mesma Subclasse emitida pelo Gestor, se houver, proporcionalmente ao número de cotas da Subclasse detido pelo cotista em relação ao número total de cotas da respectiva Subclasse em circulação à época da emissão; e

(b) o exercício do direito de preferência (assim como a eventual cessão do direito de preferência) deverá ocorrer dentro do prazo estabelecido pelo Gestor, sendo que a data de corte para a apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será indicada tempestivamente pelo Gestor, devendo ser observados, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

8.4.1. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.

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

9. A assembleia de cotistas que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:

(a) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas;

(b) a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

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

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

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

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

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

10. A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo.

10.1. Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido.

10.2. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.

10.3. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.

11. A integralização de cotas será realizada em moeda corrente nacional admitindo-se que a integralização exclusivamente das Cotas de Subclasse B também seja realizada em bens e direitos, imóveis e em direitos relativos a imóveis, nos termos autorizados pela política de investimento da Classe, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento.

11.1. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, e será feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando tais bens e direitos constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe.

11.2. Inobstante o acima, a Classe de Cotas poderá dispensar a elaboração do laudo de avaliação mencionado acima, sem prejuízo da aprovação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

12. O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo



Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

13. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.

14. O cotista que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do prazo final de sua obrigação de integralizar cotas na forma e condições previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento, não cumprir com sua respectiva obrigação, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.

14.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe:

(a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas pelo cotista inadimplente, acrescidos de: (i) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; e

(b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.

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

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

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

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

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

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

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

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

17.3. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

18. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou



qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

19. A Classe distribuirá aos cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

19.1. As distribuições serão feitas sob a forma de: **(i)** distribuição de rendimentos; **(ii)** amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista, observadas as regras específicas aplicáveis para cada Subclasse, conforme dispostas nos respectivos Apêndices; e **(iii)** resgate de cotas quando da liquidação da Classe ou da Subclasse, conforme o caso.

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

19.3. Salvo na hipótese prevista neste item 19, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

20. A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte proporção:

(i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor a ser distribuído será destinado ao pagamento dos rendimentos aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse A; e

(ii) 18% (dezoito por cento) do valor a ser distribuído será destinado ao pagamento dos rendimentos aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse B.

21. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

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

23. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente. Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos no 5º (quinto) Dia Útil, sendo certo que farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito do Administrador ou da instituição escrituradora de cotas, conforme aplicável.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

24. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, no Ativo Alvo (conforme definido abaixo) e outros ativos compatíveis com esta política de investimento.

24.1. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus cotistas obtenção de renda e apreciação de capital, principalmente através da aquisição do imóvel objeto da matrícula n.º 73.538 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais/PR, localizado na Cidade de São José dos Pinhais, no Estado do Paraná, na Rua Vereador Joel Gomes de Almeida, S/N, cadastrado perante a Prefeitura de São José dos Pinhais sob a inscrição imobiliária n.º 16.326.0011.0000, vinculada ao cadastro imobiliário n.º 1.393.362, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, para posterior venda e/ou locação ("Ativo Alvo").

24.2. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de assembleia de cotistas.



24.3. O período de investimento pela Classe no Ativo Alvo será de 180 (cento e oitenta) dias contados da emissão do Habite-se do empreendimento imobiliário desenvolvido no Ativo Alvo ("Período de Investimento"). Após o Período de Investimento, os Cotistas da Subclasse A adimplentes que ainda tiverem Cotas subscritas e ainda não integralizadas ficarão livres das obrigações relativas à integralização de Cotas e referidas Cotas serão canceladas pelo Administrador, exceto com relação aos recursos que ainda forem necessários para o término do investimento pela Classe no Ativo Alvo mesmo após o término do Período de Investimento ou para cobrir eventuais despesas e encargos do Fundo e da Classe.

24.4. Sem prejuízo do acima disposto, caso os Cotistas da Subclasse A tenham integralizado recursos em montante superior ao necessário para o término do investimento, com a respectiva conclusão das obras do Ativo Alvo, o Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá realizar a amortização proporcional das Cotas da Subclasse A.

25. Subsidiariamente, a Classe poderá investir livremente recursos que não estejam aplicados no Ativo Alvo nos ativos a seguir elencados:

- (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e/ou
- (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

25.1. A Classe somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, conforme o caso, no município de São José dos Pinhais, estado do Paraná.

25.2. A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos e classes de investimento ou títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

25.3. Adicionalmente, respeitando as obrigações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe, mediante recomendação do Gestor, conforme aplicável, poderá destinar recursos ao pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos imóveis constantes de sua carteira. Para fins deste item, consideram-se despesas extraordinárias todo e qualquer gasto que não faz parte da manutenção rotineira dos imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas.

25.4. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

25.5. O Administrador, em nome da classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

25.6. O imóvel, a ser adquirido pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor, observados os requisitos constantes do laudo de avaliação, sendo que a aquisição dos imóveis pela Classe poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente.

25.7. A Classe não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas em circulação.

26. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário do Ativo Alvo (pela Classe):

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



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

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

27. 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.

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

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

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

29. Não será permitida a realização de operações, pela Classe, com instrumentos derivativos.

30. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: (i) a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; (ii) a composição das carteiras respectivas; (iii) a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; (iv) os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e (v) a relação risco-retorno da oportunidade.

30.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

31. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo, descritos no Regulamento:

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção



A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. 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, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais no referido empreendimento imobiliário para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá investir em um único imóvel (i.e. o Ativo Alvo) de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. 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. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do locatário do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo e a Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo e a Classe desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo e da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo e da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo e a Classe utilizassem deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe



O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como da remuneração obtida por meio do aluguel ou eventual comercialização do Ativo Alvo. A desvalorização ou desapropriação do Ativo Alvo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo e a Classe estão expostos aos riscos inerentes à locação do Ativo Alvo, de forma que não há garantia de que todas as unidades do Ativo Alvo estarão sempre alugadas. Adicionalmente, o demais ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda do Ativo Alvo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo e à Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Ativo Alvo poderá não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo e a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo e da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação e eventual venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e da Classe. Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo e da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários do Ativo Alvo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial do Ativo Alvo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Ativo Alvo se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontre o Ativo Alvo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que o Ativo Alvo está localizado. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito do Ativo Alvo



O Fundo e a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação do Ativo Alvo. Encerrado cada contrato de locação, a performance dos investimentos do Fundo e da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação do Ativo Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários do Ativo Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo e 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, o Fundo e a Classe poderão: (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.

Risco de mercado das Cotas da Classe

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

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Risco de mercado dos Ativos da Classe

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 compoñham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo e 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 integrantes da carteira da Classe 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.



Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. 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.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Os Investidores deverão considerar, ainda, o público-alvo da respectiva Subclasse de Cotas, sendo que as negociações deverão observar o respectivo público-alvo, observado o disposto no Regulamento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, como a reforma tributária do consumo, instituída pela Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, conforme explicado adiante, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.



A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, § 1º, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Em relação à reforma tributária, o risco tributário também engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, incluindo mas não se limitando àqueles introduzidos pela Lei Complementar nº 214/2025 - o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços ("CBS") -, diversamente do cenário atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Ainda em relação à reforma tributária sobre o consumo, o Projeto de Lei nº 68 (PLP 68/2024, que originou a LC 214/2025) previa a exclusão dos fundos de investimentos imobiliários como contribuintes do IBS e CBS, com exceção daqueles que (i) não obedecessem às regras previstas para a isenção do IR sobre os rendimentos recebidos pelos Cotistas, constantes do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033; e (ii) estivessem sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779. Esse dispositivo, no entanto, foi vetado pela presidência da República, quando da conversão do projeto na Lei Complementar nº 214/2025. Diante disso e com base na atual redação da referida lei complementar, os fundos de investimentos imobiliários podem ser contribuintes do IBS e CBS sobre suas operações imobiliárias, exceto se o Congresso oportunamente derrubar o veto.



Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. A parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo e pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e 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 o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo e 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 parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, à Classe aos Cotistas e aos investimentos do Fundo e da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças do Ativo Alvo

O Ativo Alvo está sujeito a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo e a Classe pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas no Ativo Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e da Classe pode ser adversamente afetada.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo e a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo e a Classe terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

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 Gestora, entre a classe e o consultor especializado, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo e pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a elas ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a elas ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de Imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo e Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("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 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 aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. 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 dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos Regulatórios

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados do Fundo e da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo e da Classe decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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) o Fundo e a Classe poderão ser afetados adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas; e



(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo e da Classe decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial do Ativo Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo e a Classe poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo e pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo e da Classe, o que poderá fazer com que o Fundo e a Classe não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou da Classe e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias ao Fundo e à Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor ("Lei de Locação"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, dos Cotistas;

(iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora do Ativo Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) quanto ao setor: a depender do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Risco de sujeição do Ativo Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória



Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, 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 Ativo Alvo; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo e a Classe estão sujeitos a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários do Ativo Alvo.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos 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 aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Ativo Alvo e seu registro em nome do Fundo, 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 ao Fundo. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora do Ativo Alvo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do Ativo Alvo, 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 impactando negativamente as Cotas da Classe.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo e/ou a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados ao Ativo Alvo. Não há garantia de que o Fundo e/ou a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo e/ou a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos do Fundo e da Classe



Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, esta poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas ao Ativo Alvo e aos ativos de liquidez não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e na Classe.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo e/ou a Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Ativo Alvo e aos ativos de liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Ativo Alvo e aos ativos de liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo e da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo e 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 componentes 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. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

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, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação ao Ativo Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, a 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação ao Ativo Alvo. 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. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvo do Fundo e da Classe

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

Risco de desempenho passado



Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo e da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder 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. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e da Classe estará condicionada ao Ativo Alvo que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Risco de regularidade do Ativo Alvo

O Fundo e a Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo, à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, 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 o Fundo e 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; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo e da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o estudo de viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de restrição na negociação dos ativos



Alguns dos ativos que compõem 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 da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

O Ativo Alvo pode(apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam.

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

O Ativo Alvo pode apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano - IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos.

Risco Operacional

O Ativo Alvo e os ativos de liquidez objeto de investimento pelo Fundo e pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo e da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência 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, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo e Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo e Classe dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo na originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do Ativo Alvo e dos ativos de liquidez. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo e da Classe de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo e da Classe, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e a Classe serão liquidados antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Risco de governança



Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. 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) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Riscos de desvalorização do Ativo Alvo

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estará localizado o Ativo Alvo. 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 Ativo Alvo investido pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Riscos de investimento de longo prazo

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

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de 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. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste



No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção prevista no Regulamento, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, observado o previsto no Regulamento. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção prevista no Regulamento. 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.

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária do Ativo Alvo, 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 na manutenção do Ativo Alvo 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 judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários do Ativo Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço do Ativo Alvo é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor do Ativo Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo e pela Classe em decorrência de locações, afetando os imóveis, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas da Classe. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, Classe, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição do Ativo Alvo ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância do Ativo Alvo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel do Ativo Alvo e aumento dos custos de manutenção relacionados ao Ativo Alvo. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e pela Classe e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Ativo Alvo, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos



A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas à área em que se situa o Ativo Alvo poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços do Ativo Alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação do Ativo Alvo, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Risco de Propriedade das Cotas e não dos ativos

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativo Alvo e ativos de liquidez que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o Ativo Alvo e ativos de liquidez, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que faz parte do grupo econômico da Administradora. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que duas pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico desempenharão duas funções diferentes na Oferta e no Fundo e na Classe, o que poderá prejudicar os cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas, conforme o caso, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo e/ou da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, 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 dos ativos de titularidade da Classe e 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.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer 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. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos ao Ativo Alvo, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Ativo Alvo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização do Ativo Alvo pelo Poder Público



De acordo com o sistema legal brasileiro, o Ativo Alvo poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o Ativo Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao Ativo Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos respectivos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação do Ativo Alvo será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger o Ativo Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Riscos ambientais



O Ativo Alvo - incluindo seus proprietários e locatários - e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a 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); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e do Ativo Alvo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Ativo Alvo, que podem acarretar a perda de valor do(s) respectivo(s) imóvel(is) e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; 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 do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, em prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados. 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 e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis do Ativo Alvos. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento



O objetivo do Fundo e da Classe consiste na exploração, por locação e/ou comercialização do Ativo Alvo. A administração de tal empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração do Ativo Alvo que considere adequadas. Além do Ativo Alvo, os recursos do Fundo e da Classe poderão ser investidos em ativos de liquidez. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos de liquidez que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora ou Administradora, conforme o caso, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas. Falhas ou incapacidade na manutenção dos ativos, em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento:

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do 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 aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelo Ativo Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação do Ativo Alvo, 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.

Não obstante, os valores mobiliários que eventualmente sejam objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou 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.

32. Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

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



33.1. Na hipótese prevista no item 33 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe, observada a seguinte proporção:

- (i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor da liquidação será destinado ao pagamento aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse A, na proporção de suas Cotas; e
- (ii) 18% (dezoito por cento) do valor da liquidação será destinado ao pagamento aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse B, na proporção de suas Cotas.

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

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

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

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

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

33.7. A entrega de bens e direitos para pagamento aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

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

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

35. São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas:

- (a) caso a Classe passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da Classe, representado pelas cotas subscritas na primeira emissão realizada pela Classe;
- (b) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe;
- (c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe.

36. O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe obrigará o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo.

37. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

38. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha



deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

DAS TAXAS

Taxa de Administração:

Somatório de **(i)** 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses do fundo e R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) após esse prazo; e **(ii)** remuneração mensal fixa adicional de R\$ 15.000,00 (quinze mil) durante o período de obras.

Taxa de Gestão:

(i) durante o período de obras do Ativo Alvo, correspondente a **(i.a)** 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; acrescido de **(i.b)** 5% (cinco por cento) do total a ser investido em projetos, construção, administração e gerenciamento de obras, pagos da seguinte forma: (a) 50% (cinquenta por cento) na contratação, (b) 25% (vinte e cinco por cento) em 15 (quinze) parcelas mensais e consecutivas, e (c) 25% (vinte e cinco por cento) na entrega da obra, e aí nesta última parcela o valor é ajustado proporcionalmente ao custo efetivamente gasto, mas limitado ao valor máximo de R\$ 5.840.000,00 (cinco milhões oitocentos e quarenta mil reais); e **(ii)** após a conclusão das obras do Ativo Alvo, 1,00% (um inteiro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.

Taxa de Performance:

(i) durante o período de obras do Ativo Alvo: não será devida taxa de performance; e **(ii)** após a conclusão das obras do Ativo Alvo: 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do IPCA acrescido de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, que será calculada na forma prevista no item 43, abaixo ("Taxa de Performance").

Taxa Máxima de Custódia:

0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual está englobada na Taxa de Administração.

Remuneração do Consultor Imobiliário

A remuneração do Consultor Imobiliário, corresponderá, após a conclusão das obras do Ativo Alvo sempre a um terço da Taxa de Gestão e será descontada da referida taxa, e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, observado que não será devida remuneração ao Consultor Imobiliário pela prestação de serviços de consultoria imobiliária, até a conclusão das obras do Ativo Alvo.

Remuneração do Desenvolvedor Imobiliário

A remuneração do Desenvolvedor Imobiliário corresponderá, até a conclusão das obras do Ativo Alvo, a 5% (cinco por cento) do total a ser investido em projetos, construção, administração e gerenciamento de obras, pagos da seguinte forma: (a) 50% (cinquenta por cento) na contratação, (b) 25% (vinte e cinco por cento) em 15 (quinze) parcelas mensais e consecutivas, e (c) 25% (vinte e cinco por cento) na entrega



da obra, e aí nesta última parcela o valor é ajustado proporcionalmente ao custo efetivamente gasto, mas limitado ao valor máximo de R\$ 5.840.000,00 (cinco milhões oitocentos e quarenta mil reais), e será integralmente descontada da Taxa de Gestão.

O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, inclusive a remuneração devida ao Consultor Imobiliário e ao Desenvolvedor Imobiliário pelos serviços prestados à Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Taxa Máxima de Distribuição:

Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Taxas de Ingresso | Saída

Não aplicável.

39. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

39.1. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

39.2. Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de implantação da Classe, pago em uma única parcela, o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

39.3. Será devido ao Administrador, também, o montante de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia de cotistas realizada. Ademais, será devido, ainda, ao Administrador, o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por evento de chamada de capital por este realizada.

40. O Administrador contratou o escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas da Classe, sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), o qual será acrescido do custo por cotista conforma tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	50	Isento
51	2.000	R\$ 1,50
2.001	10.000	R\$ 1,00
Acima de 10.000		R\$ 0,50

41. Qualquer remuneração ou encargo devida ao **Administrador, Escriturador e Custodiante** será acrescida dos tributos eventualmente incidentes (ISS, PIS, COFINS e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

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

42.1. O cálculo da taxa de gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.



42.2. O valor mínimo mensal da taxa de gestão será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

43. Após a conclusão das obras do Ativo Alvo, o Gestor fará jus a título de participação nos resultados, à Taxa de Performance, sendo certo que será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, após o encerramento de cada período de apuração pelo método do ativo.

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



**APENDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE A DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO LCP INVESCON SJP
LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Público-alvo: Investidores Qualificados	Regime da Subclasse: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito		Subclasse: A

DA INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO, RESGATE FINAL E DOS RENDIMENTOS

1. As cotas da Subclasse A serão integralizadas em moeda corrente nacional e será realizada conforme chamadas de capital a serem realizadas conforme determinação do Gestor.

1.1. Nos termos do item 24.3 do Anexo, após o Período de Investimento, os Cotistas da Subclasse A adimplentes que ainda tiverem Cotas subscritas e ainda não integralizadas ficarão livres das obrigações relativas à integralização de Cotas e referidas Cotas serão canceladas pelo Administrador, exceto com relação aos recursos que ainda forem necessários para o término do investimento pela Classe no Ativo Alvo mesmo após o término do Período de Investimento ou para cobrir eventuais despesas e encargos do Fundo.

1.2. Caso os Cotistas da Subclasse A tenham integralizado recursos em montante superior ao necessário para o término do investimento, com a respectiva conclusão das obras do Ativo Alvo, o Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá realizar a amortização proporcional das Cotas da Subclasse A.

2. Não haverá amortização programada da Subclasse A, observado o disposto no item 1.2 deste Apêndice. O resgate de cotas ocorrerá em caso de amortização total da Classe e/ou da Subclasse A, conforme aplicável.

2.1. Ressalvada a hipótese do item 1.2 acima, sempre que a Classe realizar amortizações, nos termos do Anexo, a Subclasse A fará jus à amortização na seguinte proporção:

- (i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor a ser amortizado será destinado à amortização das Cotas de Subclasse A; e
- (ii) 18% (dezoito por cento) do valor a ser amortizado será destinado à amortização das Cotas de Subclasse B.

3. Sempre que a Classe distribuir rendimentos, conforme acima e nos termos do Anexo, a Subclasse A fará jus a rendimentos na seguinte proporção:

- (i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor a ser distribuído será destinado ao pagamento dos rendimentos aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse A; e
- (ii) 18% (dezoito por cento) do valor a ser distribuído será destinado ao pagamento dos rendimentos aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse B.

DA LIQUIDAÇÃO

4. A Subclasse poderá ser encerrada mediante decisão da assembleia de cotistas, sendo necessário que o Administrador, em conjunto com o Gestor, apresente um plano de liquidação aos cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Esse plano deverá incluir, no mínimo, os prazos e as condições detalhadas para a distribuição dos valores aos cotistas, além das justificativas para a definição desses prazos e condições, bem como a forma de encerramento da Subclasse, sendo certo que a distribuição deverá observar a proporção abaixo:

- (i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor da liquidação será destinado ao pagamento aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse A, na proporção de suas Cotas; e



(ii) 18% (dezoito por cento) do valor da liquidação será destinado ao pagamento aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse B, na proporção de suas Cotas.



**APENDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE B DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO LCP INVESCON SJP
LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Público-alvo: Investidores Qualificados	Regime da Subclasse: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Subclasse: B	

DA INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO, RESGATE FINAL E DOS RENDIMENTOS

1. A integralização de cotas será realizada em moeda corrente nacional admitindo-se que a integralização das Cotas de Subclasse B também seja realizada em bens e direitos, imóveis e em direitos relativos a imóveis, nos termos autorizados pela política de investimento da Classe, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento.
2. Não haverá amortização programada da Subclasse B. O resgate de cotas ocorrerá em caso de amortização total da Classe e/ou da Subclasse B, conforme aplicável.
 - 2.1. Sempre que a Classe realizar amortizações, nos termos do Anexo, a Subclasse B fará jus à amortização na seguinte proporção:
 - (i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor a ser amortizado será destinado à amortização das Cotas de Subclasse A; e
 - (ii) 18% (dezoito por cento) do valor a ser amortizado será destinado à amortização das Cotas de Subclasse B.
3. Sempre que a Classe distribuir rendimentos, conforme acima e nos termos do Anexo, a Subclasse B fará jus a rendimentos, observada a seguinte proporção:
 - (i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor a ser distribuído será destinado ao pagamento dos rendimentos aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse A; e
 - (ii) 18% (dezoito por cento) do valor a ser distribuído será destinado ao pagamento dos rendimentos aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse B.

DA LIQUIDAÇÃO

4. A Subclasse poderá ser encerrada mediante decisão da assembleia de cotistas, sendo necessário que o Administrador, em conjunto com o Gestor, apresente um plano de liquidação aos cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Esse plano deverá incluir, no mínimo, os prazos e as condições detalhadas para a distribuição dos valores aos cotistas, além das justificativas para a definição desses prazos e condições, bem como a forma de encerramento da Subclasse, sendo certo que a distribuição deverá observar a proporção abaixo:
 - (i) 82% (oitenta e dois por cento) do valor da liquidação será destinado ao pagamento aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse A, na proporção de suas Cotas; e
 - (ii) 18% (dezoito por cento) do valor da liquidação será destinado ao pagamento aos Cotistas titulares das Cotas de Subclasse B, na proporção de suas Cotas.

