DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO [FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO ELETROBRAS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 43, sala 1, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 08/01/2016, neste ato representado na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra-assinados ("Administradora"), em conjunto com a **REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 2345, Jardim América, CEP 01441-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.464.748/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Gestor" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"),

RESOLVEM:

(i) Constituir, nos termos Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução CVM 175"), fundo de investimento imobiliário, com a denominação de **"Fundo de Investimento Imobiliário Eletrobras Soluções Imobiliárias - FII Responsabilidade Limitada"** ("Fundo"), em regime de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, constituído com classe única de cotas;

(ii) A Administradora aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento neste ato promulgado, designando como diretor da Administradora o **Sr. Ricardo Fuscaldi** para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

(iii) A Gestora, aceitar desempenhar as funções de gestora da carteira de valores mobiliários do Fundo, na forma do Regulamento neste ato promulgado, designando como diretor da Gestora o Sr. **Reinaldo Holanda de Lacerda** para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

(iv) aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e forma do documento constante do Anexo II ao presente instrumento;

(v) deliberar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx DTVM"); e

(b) Distribuidor: **REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA.**

(vi) Aprovar a primeira emissão de cotas da classe única do Fundo, nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento.

Por fim, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2022/CVM/SIN/SSE, o cadastro nacional de pessoas jurídicas do Fundo será obtido mediante o registro do Fundo no sistema integrado de gestão cadastral de fundos ("Integra-CNPJ") diretamente no site da CVM.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 08 de agosto de 2025.

_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA.

ANEXO I A DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO ELETROBRAS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo")

Suplemento da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo

Suplemento ao Regulamento do Fundo, referente à 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo ("**Suplemento da 1ª Emissão de Cotas**"), realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

a) Quantidade de Cotas: 1.200 (hum mil e duzentas cotas)

b) Público-alvo: Investidores Profissionais

c) R$: 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais)

d) Quantidade de Séries: Única

e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R$ 1.000,00 (hum mil reais)

f) Montante total, na data de emissão: R$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais)

g) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais)

h) Colocação e Regime de distribuição: As Cotas serão ofertadas publicamente, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, exclusivamente para Investidores Profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta"). Os valores subscritos pelos cotistas deverão ser integralizados conforme Chamada de Capital a ser realizada pela administradora em conjunto com o Gestor.

i) Demais taxas: Não será cobrada taxa de entrada e de saída dos subscritores das Cotas.

j) Coordenador líder da oferta: **REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 2345, Jardim América, CEP 01441-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.464.748/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 19.286, expedido em 17 de novembro de 2021 ("Distribuidor");

k) Distribuição Parcial e Cancelamento das Cotas: Será permitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que haja a colocação mínima de R$ R$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais), com o cancelamento do saldo não colocado;

l) Período de distribuição: Deve ser realizado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;

As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta deverão dispor sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo.

Demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Para fins do disposto neste suplemento, considerar-se-á(ão) "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.

ANEXO II REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELETROBRAS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELETROBRAS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS – FII

RESPONSABILIDADE LIMITADA

08/08/2025

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....3

CAPÍTULO II – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO.....11

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO, ATRIBUIÇÕES E REGIME DE CONTRATAÇÃO.....11

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO: DEVERES DO ADMINISTRADOR.....13

CAPÍTULO V – DA GESTÃO DOS ATIVOS: DEVERES DO GESTOR.....19

CAPÍTULO VI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....24

CAPÍTULO VII – DAS INFORMAÇÕES.....28

CAPÍTULO VIII – DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR.....30

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....32

CAPÍTULO X – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS.....37

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE E DO CAIXA MÍNIMO.....38

CAPÍTULO XII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....40

CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....41

CAPÍTULO XIV – DA SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR.....44

CAPÍTULO XV – DISPOSIÇÕES FINAIS.....45

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS GERAIS.....47

CAPÍTULO II – DO OBJETO E CARACTERÍSTICAS DA CLASSE.....47

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....50

CAPÍTULO IV – DAS COTAS.....54

CAPÍTULO V – DA EMISSÃO DE COTAS E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS.....56

CAPÍTULO VI – DA TAXA DE INGRESSO.....59

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.....61

CAPÍTULO VIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE.....61

CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....62

CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....65

CAPÍTULO XI – ALTERAÇÃO DE REGIME TRIBUTÁRIO.....68

ANEXO I.....69

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, itens ou subitens aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, habilitada para administração de Fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anexo Descritivo da Classe	Parte que compõe o Regulamento onde constam as regras específicas da Classe de cotas do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor da CVM.
Aplicações Financeiras	Outras modalidades de investimento autorizados à Classe, destinadas aos Recursos Disponíveis, conforme definido no item 3.6. do Anexo Descritivo da Classe.

Aplicação Mínima Inicial	Significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Cotista no contexto da Oferta, que será de 1.200 (hum mil e duzentas) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais) por cotista.
Assembleia de Cotistas	Significa Assembleia Especial e Assembleia Geral, em conjunto.
Assembleia Especial ou Assembleia Especial de Cotistas	Significa qualquer assembleia que trate de assuntos de interesse exclusivo da Classe, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Classe.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo, na qual participarão todos os cotistas do Fundo.
Ativos	Significam os Ativos Alvo, os Ativos Permitidos e as Aplicações Financeiras, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	Significam os ativos de titularidade da Eletrobras e/ou demais empresas do Grupo Eletrobras.
Ativos Imobiliários	Bens e direitos cuja natureza, características e finalidade estejam relacionadas direta ou indiretamente ao setor imobiliário, nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a bens imóveis e direitos reais sobre imóveis.
Ativos Permitidos	Significam os ativos permitidos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente, especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria de demonstrações financeiras, na forma da Resolução CVM 23/21, habilitada como Auditor Independente – Pessoa Jurídica (AIPJ) de fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários com seu devido ato declaratório expedido pela CVM, que venha a ser contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor para a prestação de tais serviços, empresas.

Avaliador Autorizado	A empresa contratada para fins de avaliação dos Ativos Permitidos, quando aplicável, nos termos deste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, a ser selecionada pelo Gestor e indicada por este ao Administrador ou, conforme o caso, ao Gestor, devendo o avaliador autorizado ser empresa de primeira linha, de reconhecida reputação no mercado, selecionado dentre os critérios estabelecidos inciso xv do item 6.2 deste Regulamento, ou outra empresa indicada pelo Gestor e formalmente aprovada pelo Administrador e pelo Comitê de Investimento, conforme determinado na alínea "b", do inciso I do item 6.3. deste Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BNDES	Significa o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, empresa pública federal, com sede em Brasília - DF e escritório central no Rio de Janeiro – RJ, na Av. República do Chile, n° 100, CEP nº 20.031-917, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ/MF") sob o n° 33.657.248/0001-89.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Caixa Mínimo	Tem o significado atribuído a ele no inciso II do item 3.7. do Anexo Descritivo.
Capital Autorizado	Significa as novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R$ 1.000.000.000,00 (hum bilhão de reais), em uma ou mais séries, a serem aprovadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas e de alteração do Regulamento e/ou do Anexo Descritivo, sendo assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição de Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 20 (vinte) Dias Úteis.

Classe	Significa a classe única de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175/22.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, em vigor.
Comitê de Investimentos	Comitê de Investimentos composto por pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, cuja composição e funcionamento constam do CAPÍTULO VI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS deste Regulamento.
Compromisso de Investimento	Documento a ser assinado pelo Cotista, na forma do artigo 30 da parte geral da Resolução CVM 175/22, por meio do qual este se compromete a subscrever as Cotas de emissão do Fundo, mediante a celebração de Boletim de Subscrição, e assume o compromisso de integralizar as referidas Cotas subscritas (por meio de moeda corrente nacional, bens imóveis ou em direitos relativos a imóveis, conforme artigo 8°, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22) em cumprimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e estabelecidos no Capítulo VII do Anexo Descritivo.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pela Classe, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio cujos termos e condições estão descritos no Anexo Descritivo.
Cotista Inadimplente	Cotista que descumprir sua obrigação de integralização de Cotas por ele subscritas, quando da realização de uma Chamada de Capital, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento.
Cotistas	Os titulares das Cotas.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Critérios de Elegibilidade	Significam os critérios de elegibilidade a serem observados na aquisição de Ativos Alvo, que são: (ii) A Classe poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativo-Alvo; e

	(ii) Todo e qualquer outro Ativo, desde que (a) seja detido por Eletrobras e/ou demais empresas do Grupo Eletrobras, ou (b) com classificação de risco equivalente a A- ou superior a ser emitida por agência classificadora de risco devidamente habilitada; ou (c) que não tenham classificação de risco mas que possuam garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos.
Custodiante	Significa o Administrador, ou prestador de serviço por ele contratado, conforme qualificado acima, com as atribuições previstas no Capítulo VI e seguintes deste Regulamento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Integralização	Data da efetiva integralização dos Ativos na Classe, na forma estabelecida no Compromisso de Investimento.
Data de Emissão	Significa a data da 1ª (primeira) integralização das Cotas objeto de cada emissão da Classe.
Despesas Antecipadas Ordinárias	Qualquer despesa relacionada à Classe e aos seus ativos que sejam suportadas por qualquer prestador de serviços da Classe, antes ou depois da constituição do Fundo e da Classe.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação, a obras de acréscimos, expansão, benfeitorias úteis ou voluptuárias, não previstas no momento do investimento original pela Classe; pintura ou repintura de fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, não previstas no momento do investimento original pela Classe e desde que não exigidas para a conservação do bem de acordo com a Legislação; instalação de novos equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, desde que não exigidos expressamente pela Legislação; despesas de decoração e paisagismo; dentre outras, na forma do item 12.3. do Anexo Descritivo.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente regular na B3.

Distribuição Parcial	Tem o significado atribuído a ele no item 5.1.2. do Anexo Descritivo.
Escriturador	Significa o Administrador, ou empresa por ele indicada para contratação pelo Fundo, conforme acima qualificado.
Fundo	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELETROBRAS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Eletrobras	CENTRAIS ELÉTRICAS BRASILEIRAS S.A - ELETROBRAS, empresa concessionária de serviço público de energia elétrica, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 00.001.180/0001-26, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda nº 196, Centro, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social.
Gestor	**REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 2345, Jardim América, CEP 01441-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.464.748/0001-07, conforme item 5.1 deste Regulamento, apto à administração de Ativos Imobiliários (exercício de consultoria imobiliária especializada), estando habilitado para gestão de Recursos Disponíveis de Fundos, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 16.172, de 23 de março de 2018.
Instituições Financeiras Autorizadas	São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a serem verificadas na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável.
Investidor Profissional	É o investidor definido pelo artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou outro índice que vier a substitui-lo.
Justa Causa	Tem o significado atribuído a ele no item 2.3. deste Regulamento.

Oferta	Toda e qualquer distribuição pública ou privada das Cotas, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160/22, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) ressalvadas as hipóteses do artigo 8º da Resolução CVM 160/22, estará sujeita ao registro automático perante a CVM, conforme artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160/22.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades da Classe. Possui o significado a ele atribuído no item 3.8. do Anexo Descritivo.
Política de Investimentos	Política de investimentos descrita no Capítulo III do Anexo Descritivo.
Prazo de Duração	Prazo de duração do Fundo e da Classe descrito no Capítulo II deste Regulamento.
Prestadores de Serviços Essenciais	O Administrador e o Gestor, em conjunto.
Propostas	Documento de apresentação de oferta de aquisição/ investimento pela Classe, conforme item 2.2.5 do Anexo Descritivo.
Receita Líquida	Tem o significado atribuído a ele no item 16.1.8. deste Regulamento.
Recursos Disponíveis	Recursos financeiros da Classe que não estejam aplicados em Ativos Imobiliários ou Aplicações Financeiras, os quais, poderão ser aplicados em outros títulos e valores mobiliários, conforme previsto pelo item 3.5 do Anexo Descritivo.
Reserva de Contingência	Tem o significado atribuído a ele no item 7.3 do Anexo Descritivo.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, que dispõe sobre as regras gerais aplicáveis comumente à todas as classes. Exceto quando expressamente disposto de forma contrária, as referências a Regulamento alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo Descritivo" e "Classes").

Relatório de Aquisição	O relatório desenvolvido e enviado ao Administrador pelo Gestor, conforme o caso, a cada aquisição de Imóveis, com base na diligência realizada internamente pelo Gestor ou pelo consultor especializado, conforme o caso, ou por seus assessores jurídicos, contendo: (i) a lista de todos os documentos analisados; (ii) todas as pendências e/ou contingências evidenciadas; (iii) eventuais critérios utilizados para a dispensa dos documentos não disponibilizados, com as respectivas justificativas, sendo certo que quaisquer documentos e esclarecimentos não disponibilizados deverão, necessariamente, ser objeto de declaração pelos respectivos vendedores na escritura de compra e venda e/ou de declaração pelo Gestor no respectivo Relatório de Aquisição.
Representantes dos Cotistas	Tem o significado atribuído a ele no item 10.1. deste Regulamento.
Road Show	Tem o significado atribuído a ele no item 5.4.2.1. deste Regulamento.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Serviços Extraordinários	Tem o significado atribuído a ele no item 6.3. deste Regulamento.
Taxa de Administração	Tem o significado atribuído a ele no item 9.1 (i) do Anexo Descritivo.
Taxa de Gestão	Tem o significado atribuído a ele no 9.1 (ii) do Anexo Descritivo.
Taxa de Performance	Tem o significado atribuído a ele no 9.1 (iii) do Anexo Descritivo.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento e ao Anexo Descritivo a ser assinado por cada Cotista, quando da subscrição das Cotas, para atestar, dentre outros pontos, que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento e do Anexo Descritivo; (ii) dos riscos associados ao investimento na Classe, descritos neste Regulamento e no Informe Anual nos termos da Resolução CVM 175/22; (iii) da Política de Investimentos.

CAPÍTULO II – CARACTERÍSITCAS GERAIS DO FUNDO

2.1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELETROBRAS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, de natureza especial, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, 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 Descritivo, com o objetivo de proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2.1.1. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o prazo ser alterado ou o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos pelo Regulamento.

2.2. A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido, de modo que os Cotistas não respondem por eventual patrimônio líquido negativo da Classe de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e do Gestor, pelos prejuízos que causar quando proceder com dolo ou má-fé.

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO, ATRIBUIÇÕES E REGIME DE CONTRATAÇÃO

3.1. O Fundo é administrado pelo Administrador. O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (https://www.cvm.gov.br).

3.2. O Administrador do Fundo será responsável, também, pela (i) contratação de serviço de Custódia dos Ativos Imobiliários; (ii) pela contratação de tesouraria, controle e processamento dos ativos; (iii) pela contratação de serviço de escrituração das cotas, quando aplicável; (v) pela contratação do avaliador autorizado; (v) pela contratação de auditor independente; e (vi) pela contratação do distribuidor de cotas.

3.2.1. A instituição contratada para a gestão dos Ativos também poderá ser responsável pela (i) prestação dos serviços de consultoria e administração dos Ativos Alvo e demais Ativos que compõem ou virão a compor o Patrimônio Líquido do Fundo; (ii) intermediação de operações para a carteira de ativos; (iii) consultoria de investimentos; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (v) formador de mercado de classe fechada; e (vi) cogestão da carteira de ativos; (vii) distribuição de cotas.

3.3. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, obrigatoriamente, devem ficar disponíveis – de livre acesso – aos Cotistas, os quais, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.vortx.com.br.

3.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso, respondem perante a 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, ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou a Classe contratante, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

3.5. 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 Essenciais.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO: DEVERES DO ADMINISTRADOR

4.1. O Administrador do Fundo tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio da Classe, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio da Classe, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes à Classe, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas da Classe, convocar e presidir a Assembleia Geral e Especial de Cotistas, exceto se outro presidente for eleito mediante deliberação tomada pelos Cotistas presentes à Assembleia Geral e Especial de Cotistas e convocar as reuniões do Comitê de Investimentos. Não obstante, o Administrador poderá, inclusive, secretariar as reuniões, contratar prestadores de serviços ao Fundo e à Classe e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e Especial de Cotistas e demais disposições aplicáveis, especialmente aquelas previstas na Resolução CVM 175/22.

4.1.1. Na forma deste Regulamento, foi atribuído ao Administrador a responsabilidade de contratar os serviços de Custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe, os quais devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pela CVM.

4.1.1.1. Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao Administrador pelos Cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir cotas da Classe no mercado secundário, caso aplicável.

4.1.1.2. O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

4.1.2. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação e neste Regulamento. Assim sendo, no caso de ativos financeiros que integrarem a carteira da Classe, estes devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe ou, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

4.1.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimentos, conforme sugestões a serem encaminhadas pelo Gestor, caso aplicável, e observada a competência do Comitê de Investimentos, definida neste Regulamento – e sem prejuízo ao disposto na Resolução CVM 175/22.

4.1.3.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

4.1.3.2. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

4.1.3.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, salvo a posterior celebração de contrato específico com o Fundo, observada a regulamentação em vigor.

4.1.3.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, com limitação da responsabilidade do cotista às cotas por ele subscritas, na forma do artigo 1368-D, I do Código Civil e artigo 18 da Resolução CVM 175/22.

4.2. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, ou neste Regulamento, o Administrador está obrigado a:

(i) Receber, dentre os Ativos selecionados, os bens e direitos para compor o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimentos e com os procedimentos previstos no Regulamento;

(ii) Providenciar a averbação, nos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas; (c) as atas do Comitê de Investimentos; (d) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações da Classe; (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e (f) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Resolução CVM 175/22;

(iv) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;

(v) Custear, às expensas da Classe, as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais podem ser custeadas pela Classe;

(vi) Manter sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da Classe, quando aplicável;

(vii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima, até o término do procedimento;

(viii) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela Classe;

(ix) Observar as disposições constantes no Regulamento e no Anexo Descritivo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas e do Comitê de Investimentos;

(x) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade;

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

(xii) Prestar ou prover a Classe com os serviços de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(xiii) Contratar, em nome da Classe, os seguintes serviços:

a. Avaliador(es) Autorizado(s), com comprovada capacidade técnica, notória especialização, reputação de mercado e ausência de conflitos de interesses que ficará impedida de atuar na intermediação da alienação de quaisquer Ativos Imobiliários ("Avaliador Autorizado"). A cada 2 (dois) anos o(s) Avaliador(es) Autorizado(s) deverá(ão) ser avaliada substituição por outra(s) empresa(s) que atenda(m) os critérios de qualificação aqui estabelecidos, para avaliação dos Ativos;

b. Auditor independente, devidamente credenciado junto à CVM;

c. Caso aplicável, consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção, avaliação, alienação e desenvolvimento dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe, desde que aprovado pelo Comitê de Investimentos;

d. Cobertura securitária contra danos patrimoniais envolvendo os Ativos Imobiliários, mediante prévia aprovação do Comitê de Investimentos, quando a medida for considerada indispensável em função do elevado risco e do montante potencial dos prejuízos;

(xiv) Contratar, às expensas da Classe, sem a necessidade de prévia autorização ou ratificação do Comitê de Investimentos, empresa especializada em administração predial e condominial, incluindo a prestação de serviços de vigilância/ segurança, manutenção, conservação, reparos, limpeza e locação dos Ativos Imobiliários, assim como dos bens, direitos e obrigações do Fundo;

(xv) Cumprir as decisões do Comitê de Investimentos, sem prejuízo de sua autonomia, nos termos do Regulamento e legislação aplicável;

(xvi) Organizar as informações sobre a situação dos Ativos e o resultado das alienações, mantendo-as permanentemente disponíveis na rede mundial de computadores para consulta pública, durante o prazo de duração da Classe;

(xvii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe, observadas as recomendações do Gestor, do consultor especializado e as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas e do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento e conforme a competência de cada qual, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;

(xviii) Atender qualquer requisição da CVM, dos Cotistas e do Comitê de Investimento, para a prestação de informações ou encaminhamento de documentos relativos às atividades do Fundo;

(xix) Providenciar a escrituração das Cotas;

(xx) Prestar contas periodicamente aos Cotistas, na forma da legislação aplicável ao Fundo;

(xxi) Responder por seus atos nos termos da legislação aplicável;

(xxii) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no presente Regulamento e no Capítulo VI da Resolução CVM 175/22;

(xxiii) Monitorar o desempenho da Classe, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido da Classe; e

(xxiv) Agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo, da Classe e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.

4.3. 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 respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

4.4. Compete ainda ao Administrador selecionar, recomendar e/ou contratar, às expensas da Classe, mediante aprovação ou, se for o caso, ratificação do Comitê de Investimentos, os serviços extraordinários, assim considerados os estudos para desenvolvimento e realização de projetos para valorização dos Ativos Imobiliários ou de venda de empreendimentos imobiliários complexos, tais como benfeitorias, estudos mercadológicos, alterações de registro junto aos órgãos competentes e desmembramentos, propostos fundamentalmente pelo Gestor ou, caso contratado, pelo consultor especializado ("Serviços Extraordinários").

4.5. Para exercício de suas atribuições, é permitido ao Administrador contratar, às expensas do Fundo (artigo117 da Resolução CVM 175/22), o serviço de distribuição primária de Cotas da Classe por sociedade autorizada para o exercício de tal atividade nos termos da legislação em vigor.

4.5.1. O serviço de distribuição primária de Cotas da Classe pode ser prestado pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que habilitados pela CVM, para a prestação destes serviços.

4.6. O Administrador será responsável por danos causados ao Patrimônio Líquido da Classe, sempre que decorrentes (a) dos atos praticados pelo Administrador que configurem administração temerária do Fundo e da Classe; e (b) atos de qualquer natureza praticados pelo Administrador que configurem comprovada violação de seus deveres fiduciários ou de qualquer obrigação prevista em lei, acerca da administração do Fundo e da Classe, conforme a Resolução CVM 175/22, e/ou este Regulamento, até que esgotadas as possibilidades de defesa ou contestação.

4.6.1. Na hipótese de condenação do Administrador por danos comprovadamente causados ao Patrimônio Líquido da Classe, caberá ao Administrador ressarcir a Classe com todos os gastos despendidos em sua defesa.

4.6.2. O Administrador não será responsabilizado nas hipóteses de caso fortuito e força maior, assim entendidas, mas não se limitando, às contingências que possam causar redução do Patrimônio Líquido da Classe ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações assumidas pelo Administrador ou pelo Fundo e/ou pela Classe, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, invasões, ocupações, fatos imputáveis a terceiros e outros similares.

4.6.3. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO DOS ATIVOS: DEVERES DO GESTOR

5.1. A gestão profissional dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários que compõem a carteira da Classe, será realizada pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atribuições na qualidade de gestor profissional da carteira da Classe, podendo o Gestor, para tanto, decidir, de acordo com a Política de Investimentos da Classe e, se contratado for, conforme orientação do consultor especializado, sobre a aquisição e alienação dos Ativos da Classe, salvo na hipótese de conflito de interesse, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos na qualidade de representante da Classe, inclusive votando em nome desta, observadas as disposições e limitações legais, regulamentares e autorregulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e do Anexo Descritivo, e as decisões tomadas em Assembleia Geral e Especial de Cotistas e, conforme o caso, pelo Comitê de Investimento.

5.2. Além do exposto na cláusula 5.1. acima, caberá ao Gestor do Fundo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

i) negociar, adquirir e alienar os Ativos, em nome da Classe, em conformidade com a Política de Investimentos definida no Anexo Descritivo, representando o Fundo, para todos os fins de direito;

ii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

iii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pela Classe podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos títulos detidos pela Classe, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;

iv) exercer e diligenciar, em nome da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira da Classe;

v) fornecer ao Administrador, sempre que justificadamente solicitado por este, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para a Classe, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pela Classe;

vi) transferir ao Fundo e à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor;

vii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos Cotistas, sendo certo que tais procedimentos ocorrerão caso aprovado pelos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas;

viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável;

ix) Realizar estudos para reavaliar e definir a vocação e potencial de desenvolvimento dos Ativos, visando sua valorização;

x) Monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

xi) Em conjunto com o Administrador, tomar as providências necessárias para a formalização das integralizações do Ativos, principalmente dos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos estabelecida no Regulamento;

xii) Operar em conjunto com o Administrador, a estratégia de alienação dos Ativos e de execução das transações imobiliárias de interesse da Classe, principalmente com relação aos Ativos Alvo;

xiii) Analisar, em conjunto com o Administrador, as propostas dos negócios a serem realizadas com os Ativos, indicando aquela considerada mais vantajosa em função do melhor retorno econômico para a Classe, considerando todas as variáveis relevantes para tomada de decisão, tais como as práticas de mercado usualmente adotadas em transações comparáveis, alocação de riscos e responsabilidades atribuídas às partes, condições comerciais, contratuais, fiscais, trabalhistas e ambientais;

xiv) Identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Imóveis e demais Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimentos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

xv) Implementar benfeitorias necessárias à manutenção dos ativos, bem como recomendar ao Comitê de Investimentos a implementação de benfeitorias definidas como Despesas Extraordinárias nos termos desse Regulamento, e/ou aquisições de terrenos vizinhos aos Ativos Alvo, visando à correta destinação e manutenção do valor dos Imóveis;

xvi) Diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações dos Imóveis, inclusive, elaborar relatório de inspeção (laudo de vistoria) dos Imóveis na entrada e saída dos locatários;

xvii) Elaborar análises econômico-financeiras e estudos de viabilidade de investimento e desinvestimento que fundamentem as decisões a serem tomadas pela Classe, mantendo os registros apropriados com as justificativas para as recomendações e decisões tomadas;

xviii) Recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento nos Ativos Alvo e em demais Ativos e optar: (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

xix) Determinar, inserir parâmetros e custear em conjunto com o Administrador a contratação de outros consultores especializados para assessorar a Classe em questões relativas à gestão dos Ativos. Como serviços prestados por terceiros, entende-se inclusive os serviços de administração das locações dos Ativos, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

xx) Indicar um ou mais Avaliador Autorizado que atendam aos critérios de elegibilidade indicados neste Regulamento, submetendo as eventuais indicações à prévia aprovação do Administrador e do Comitê de Investimentos;

xxi) Validar em conjunto com o Administrador, os laudos de avaliação dos Ativos, zelando por sua acurácia, qualidade técnica e aderência às condições de mercado;

xxii) Assegurar em conjunto com o Administrador a adequada divulgação pública das ofertas de alienação dos Ativos Alvo, recebendo propostas de aquisição pelos Ativos Alvo sem discriminação injustificada quanto à pessoa do proponente;

xxiii) Em atendimento a solicitação do Comitê de Investimentos, propor ao Administrador a contratação de empresa especializada para opinar sobre o justo valor da proposta de aquisição e/ou alienação de Ativos;

xxiv) Em conjunto com o Administrador, identificar, analisar, negociar, estruturar e documentar todas as alternativas de rentabilização para os Ativos Alvo, observados os limites e demais condições previstas neste Regulamento, bem como os potenciais impactos existentes em cada alternativa;

xxv) Atualizar, ao final de cada semestre, os estudos de viabilidade, permitindo o acompanhamento dos Ativos, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis cursos de ação que maximizem o resultado da Classe;

xxvi) Comunicar ao Administrador qualquer situação de conflito de interesses em que esteja envolvido relativamente às suas funções;

xxvii) Analisar continuamente o andamento dos projetos ligados aos Ativos em que a Classe investir, inclusive acompanhando o andamento de possíveis obras, com envio, ao Administrador, dos relatórios e demais documentos pertinentes e do respectivo cronograma físico-financeiro, se houver.

xxviii) Representar a Classe, inclusive votando em nome desta, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do Patrimônio da Classe, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim;

xxix) Orientar o Administrador e gerenciar eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Imóveis e seus locatários, quando aplicável;

xxx) Sugerir ao Administrador e ao Comitê de Investimentos modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Ativos da Classe, para deliberação pela Assembleia Especial de Cotistas;

xxxi) Exercer qualquer outra atividade ordinária, necessária para a operação adequada e eficiente dos Ativos, das eventuais locações, bem como do reparo, limpeza, segurança e gerenciamento dos Imóveis, de acordo com padrões satisfatórios de gerenciamento de propriedades adotados em empreendimentos equivalentes; e

xxxii) Quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Especial proposta de desdobramento das Cotas.

5.2.1. As atividades listadas nos itens "x", "xiv" e "xvii", que forem realizadas com base em Ativos Imobiliários não pertencentes a Classe, devem ser custeadas pelo Gestor.

5.3. O Gestor será responsável pelos danos causados ao Patrimônio Líquido da Classe decorrentes de: (a) dos atos praticados pelo Gestor que configurem administração temerária da Classe; e (b) atos de qualquer natureza praticados pelo Gestor que configurem violação de seus deveres ou de qualquer obrigação prevista em lei, acerca da gestão da Classe, conforme a Resolução CVM 175/22 e/ou este Regulamento, até que esgotadas as possibilidades de defesa ou contestação.

5.3.1. Na hipótese de condenação do Gestor por danos causados ao Patrimônio Líquido da Classe, caberá ao Gestor ressarcir a Classe com todos os gastos despendidos em sua defesa.

CAPÍTULO VI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

6.1. O Fundo terá um Comitê de Investimentos composto por 3 (três) membros e respectivos suplentes, sendo eles pessoas físicas, com indicação aprovada eleitos pela Assembleia Geral de Cotistas.

6.2. Previamente à primeira integralização de Cotas da Classe, e após a primeira subscrição de cotas, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para que seja deliberado (i) a instalação do Comitê de Investimentos; (ii) a eleição dos membros do Comitê de Investimentos e de seus suplentes; e (iii) a nomeação, dentre os membros eleitos, de um 1 (um) coordenador, que será responsável pela coordenação dos atos indispensáveis ao funcionamento do Comitê de Investimentos, sendo que o Gestor deverá um membro votante e seu suplente, e os Cotistas deverão indicar dois membros e seus suplentes.

6.3. Os membros do Comitê de Investimentos e seus suplentes deverão ser pessoas físicas, residentes e domiciliados no Brasil, com reputação ilibada e profundo conhecimento do mercado imobiliário, podendo ou não ser sócios ou empregados dos Cotistas.

6.3.1. A comprovação da qualificação técnica dos membros do Comitê de Investimentos ocorrerá de acordo com os seguintes requisitos:

i) Possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;

ii) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;

iii) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos anteriores; e

iv) Assinar termo de confidencialidade e termo obrigando-se a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se abster-se-á não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

6.3.2. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos será equivalente a 1 (um) ano, renováveis por igual período, sendo facultada recondução.

6.3.3 Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo e/ou da Classe pelo exercício de suas funções.

6.4. Os membros ou suplentes do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada ao Administrador e aos demais membros do Comitê de Investimentos com 30 (trinta) dias de antecedência. A eleição de novo membro ou suplente do Comitê de Investimentos pela Assembleia de Geral Cotistas observará os procedimentos descritos neste Capítulo.

6.5. Os membros e suplentes do Comitê de Investimentos somente poderão ser substituídos mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

6.6. O Comitê de Investimentos poderá se reunir sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem. As convocações para as reuniões do Comitê de Investimentos deverão ser feitas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, por escrito, por e-mail, pelo Administrador ou pelo Coordenador do Comitê de Investimentos. A critério do Administrador ou do Coordenador do Comitê de Investimentos, as reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por meio de teleconferências ou videoconferências, com o envio de voto escrito ao Coordenador do Comitê de Investimentos.

6.6.1. Da convocação, deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local e/ou endereço eletrônico, em que será realizada a reunião do Comitê de Investimentos e a pauta de matérias a serem deliberadas pelos membros. A convocação para as reuniões do Comitê de Investimentos deverá ser acompanhada do material necessário à avaliação da ordem do dia pelos membros do Comitê de Investimentos, preparado pelo Gestor e/ou pelo Administrador, contendo subsídios necessários ao embasamento técnico e jurídico para a tomada de decisão pelos membros.

6.6.2. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença dos três membros ou seus suplentes e suas deliberações serão tomadas pela maioria simples de votos, sendo que cada membro terá direito a 1 (um) voto. O Administrador e/ou o Gestor deverão participar das reuniões do Comitê de Investimentos, para fornecimento de informações e/ou esclarecimento de dúvidas dos membros do Comitê de Investimentos a respeito das matérias a serem discutidas.

6.6.3. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais deverão ser assinadas pelos membros ou suplentes a elas presentes, sendo uma cópia encaminhada pelo Coordenador do Comitê de Investimentos, a todos os membros do Comitê de Investimentos, ao Administrador e ao Gestor até o dia útil seguinte à reunião.

6.7. Compete ao Comitê de Investimentos do Fundo, resguardado o poder discricionário de cada um dos Prestadores de Serviços Essenciais:

i) Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

ii) Analisar e emitir parecer sobre as propostas de alienação de Ativos Imobiliários apresentadas pelo Gestor e pelo Administrador;

a. Especificamente em relação as operações de permuta, as análises e pareceres deverão se aprofundar na direção de mitigação de riscos de não entrega das unidades permutadas, municiando o Gestor e Administrador na sua tomada de decisão, e deverão incluir, mas não se limitar a:

i. Due diligence aprofundada: exigência de due diligence financeira e legal rigorosa sobre o incorporador/contraparte, com análise de seu histórico e capacidade de execução;

ii. Garantias de performance: obrigatoriedade de garantias de performance substanciais (e.g., fianças bancárias, seguros garantia) do incorporador para assegurar a conclusão do projeto e a entrega das unidades permutadas;

iii. Marcos contratuais e penalidades: definição clara de marcos de construção e entrega com penalidades severas para atrasos ou não cumprimento; e

iv. Aprovação qualificada: exigência de aprovação prévia do Comitê de Investimentos e/ou da Assembleia Geral de Cotistas para todas as operações de permuta, baseada em um relatório detalhado de avaliação de riscos.

iii) Dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações de Proposta de Investimento, hipóteses nas quais o(s) membro(s) do Comitê de Investimento que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar;

iv) Analisar e emitir parecer sobre a avaliação dos Ativos não inclusos nos Ativos Alvo, para fins de integralização na Classe, conforme laudos elaborados por Avaliador Autorizado e apresentados pelo Gestor e pelo Administrador.;

v) Quando convocado pelo Administrador ou pelo Gestor, aprovar a contratação dos serviços extraordinários, com indicação de valor máximo da contratação;

vi) Analisar e emitir parecer sobre a contratação de consultor especializado, nas hipóteses previstas neste Regulamento;

vii) Deliberar sobre eventual reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos da Classe;

viii) Analisar e emitir parecer sobre, conforme proposta que vier a ser feita pelo Administrador e/ou Gestor, a destinação do eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos do item 7.1.1 do Anexo Descritivo;

ix) Acompanhar o desempenho da carteira da Classe por meio dos relatórios emitidos pelo Gestor e pelo Administrador;

x) Acompanhar as atividades do Administrador e do Gestor e suas respectivas obrigações referentes ao Fundo;

xi) Analisar e emitir parecer sobre propostas de permuta ou parceria, ou vendas que estejam com valor inferior ao do laudo de avaliação mais recente, mediante justificativa embasada, fornecida pelo Gestor e/ou Administrador por meio de materiais elaborados;

xii) Analisar e emitir parecer sobre investimento em estudos, pesquisas ou contratações para valorização do terreno ou estudos de alienação que forem necessários.

6.8. Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se não só de deliberar, como também de apreciar e de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

6.8.1. Observada a obrigação de informar prevista acima, os membros do Comitê de Investimentos poderão integrar comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros Fundos imobiliários, não havendo obrigação de exclusividade.

6.9. O Administrador deverá implementar as decisões do Comitê de Investimentos, sendo-lhe, entretanto, reservado o direito de não acatar tais decisões e sinalizar aos membros do Comitê quando forem verificadas não conformidades à legislação ou regulamentação em vigor ou aos termos deste Regulamento, Anexo Descritivo ou de qualquer outro instrumento relacionado ao Fundo. Em último caso, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral ou Especial de Cotistas e submeter o assunto à sua deliberação.

6.10. Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimentos e alienações da Classe sob absoluto sigilo, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador; ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nessa hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. A obrigação de sigilo prevista neste artigo vigorará mesmo após a liquidação do Fundo.

6.11. Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimentos ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro, sem prejuízo da responsabilização por perdas e danos, poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, com posterior deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, após notificação pelos demais membros do Comitê de Investimentos, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, devendo a nomeação de seu respectivo substituto ser processada nos termos previstos neste Capítulo.

CAPÍTULO VII – DAS INFORMAÇÕES

7.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I disposto na Resolução CVM 175/22;

ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J, disposto na Resolução CVM 175/22;

iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K disposto na Resolução CVM 175/22;

iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;

v) Em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária;

vi) Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

vii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e a Classe ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

7.1.1. As publicações aqui referidas deverão ser feitas na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede.

7.1.2. A informação referida no inciso VI será enviada pelo Administrador aos Cotistas por correio eletrônico.

7.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

7.3. O Administrador deverá, ainda, enviar as informações previstas no item 7.1 deste Regulamento, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação, se for o caso, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

7.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, em sua página na rede mundial de computadores, quando se tratar de informações públicas, e mediante *login* e senha, em sua página na rede mundial de computadores e por correio eletrônico, quando forem documentos privados, relativos a informações eventuais sobre o Fundo e/ou a Classe:

i) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

ii) Em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral e Especial de Cotistas extraordinária;

iii) Fatos relevantes;

iv) Em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Ativos Imobiliários, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, §3° do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, com exceção das informações protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;

v) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral e Especial de Cotistas extraordinária; e

vi) Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelos Representantes de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

CAPÍTULO VIII – DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

8.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo e/ou da Classe:

i) Receber depósito em sua conta corrente;

ii) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

iii) Contrair ou efetuar empréstimo;

iv) Aplicar no exterior recursos captados no País;

v) Aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe;

vi) Vender à prestação as Cotas da Classe, admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamada de capital;

vii) Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

viii) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial nos termos do art. 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe e o Administrador, (b) entre a Classe e o Gestor, (c) entre a Classe e eventual consultor especializado, (d) entre a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, (e) entre a Classe e Representantes dos Cotistas e (f) entre a Classe e membros do Comitê de Investimentos;

ix) Constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

x) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175/22;

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

xii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe e aprovadas pelo Comitê de Investimentos; e

xiii) Praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. O Administrador e o Gestor deverão transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, sendo expressamente vedado o recebimento, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer membro do Comitê de Investimentos, de qualquer remuneração ou benefício pagos ou recebidos por contrapartes que celebrarem negócios com a Classe, notadamente os adquirentes dos Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

i) As contas e demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, apresentadas pelo Administrador, após a aprovação pelo Comitê de Investimentos;

ii) A alteração do Regulamento e do Anexo Descritivo do Fundo, ressalvado o disposto no artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175/22;

iii) A destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, o que deverá ocorrer conforme critérios descritos no Capítulo XIII;

iv) A destituição ou substituição do Gestor e eleição de seu substituto, o que deverá ocorrer conforme critérios descritos no Capítulo XIV;

v) A autorização ou rejeição para a emissão de novas cotas da Classe;

vi) A fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo ou da Classe;

vii) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

viii) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

ix) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

x) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

xi) A alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;

xii) A eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas e fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

xiii) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;

xiv) A deliberação sobre as situações que configurem potencial conflitos 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 175/22;

xv) Deliberar sobre a aprovação ou substituição dos membros do Comitê de Investimentos indicados pelos Cotistas; e

xvi) Observado este Regulamento e a consulta prévia ao Comitê de Investimentos, aprovar a alteração de qualquer matéria relacionada a taxa de administração, de gestão, de performance ou ainda das despesas ordinárias, observados os termos do artigo 52, III da Resolução CVM 175/22.

9.2. A Assembleia de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do item 9.1. acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

9.3. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que:

i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

iii) envolver redução de taxa de administração, gestão e performance devida a prestador de serviços.

9.3.1. A alteração referida no item (iii) acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas, e as alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. Em qualquer caso, a comunicação aos Cotistas deverá ocorrer por meio de: correio eletrônico e publicação na página do fundo na rede mundial de computadores

9.3.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a terceiros a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento e/ou Anexo Descritivo consolidado do Fundo e da Classe.

9.4. As deliberações da Assembleia de Cotistas ou consulta formal serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, sendo que:

i) As matérias previstas nos incisos II, III, IV, VI, X, XIV e XVI do item 17.1. acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

a. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas pela Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b. metade, no mínimo, das Cotas emitidas pela Classe, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, enviada diretamente ao Administrador e registrada em ata da Assembleia.

9.5. A convocação das Assembleias de Cotistas deverá ser feita por meio de correio eletrônico e divulgação na página dos Prestadores de Serviço Essenciais na rede mundial de computadores, e deve ocorrer: com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias ordinárias; e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias extraordinárias.

9.5.1. Sem prejuízo das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.5.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, pelo Coordenador do Comitê de Investimentos, ou pelos Representantes dos Cotistas, se houver.

9.6. Por ocasião da Assembleia Ordinária de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.6.1. O pedido de que trata o caput deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

9.6.2. O percentual de que trata o item 9.6. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

9.7. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e link em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

9.8. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

9.9. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas, após a convocação adequada, mediante processo de consulta formal formalizada por correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Administrador, de correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.9.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço eletrônico ou físico para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador, não sendo de responsabilidade exclusiva do Administrador a confirmação do endereço do Cotista para envio de avisos. O Administrador deverá zelar pela manutenção atualizada dos dados pessoais e endereços eletrônicos e físicos dos Cotistas.

9.10. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais, devidamente constituídos nos termos de seus respectivos documentos societários, ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.11. O pedido de representação em assembleia de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

i) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

ii) Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

iii) Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.11.1. Nas hipóteses previstas acima, o Administrador do Fundo deverá exigir:

i) Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

9.12. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de mais de 50% (cinquenta por cento) dos Cotistas.

9.13. Não podem votar na Assembleia de Cotistas:

i) O Administrador ou o Gestor;

ii) Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

iii) Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

iv) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

v) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, assim entendidos outros Cotistas pertencentes à mesma administração pública ou grupo econômico; e

vi) O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.14. Não se aplica o disposto no item 9.13., quando:

i) Os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do item 9.14.;

ii) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

iii) Todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o valor dos ativos, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o artigo 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e regulação aplicável.

CAPÍTULO X – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

10.1. A Assembleia de Cotistas poderá, a qualquer momento, no máximo, nomear 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, na forma da Resolução CVM 175/22 ("Representante dos Cotistas").

10.1.1. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a nomeação do Representante dos Cotistas deverá fixar-lhes mandatos que não poderão ser inferiores a 1 (um) ano ou superiores a 3 (três) anos, podendo prever, inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação ou até o prazo de duração do Fundo.

10.1.2. O Representante dos Cotistas terá as competências, atribuições, prerrogativas, deveres, impedimentos e limitações previstos na Resolução CVM 175/22 e desempenharão suas funções sem prejuízo do funcionamento simultâneo do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE E DO CAIXA MÍNIMO

11.1. As despesas descritas neste Capítulo XI podem ser suportadas tanto pelo Fundo como pela Classe. A Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas à Classe e debitadas diretamente dela.

11.2. Constituem encargos, as seguintes despesas, sem prejuízo daquelas que constam no artigo 117 da parte geral e artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e desde que dentro dos parâmetros de valores limites pré-aprovados pelo Comitê de Investimentos, ou se forem menores que R$ 20.000,00 (vinte mil reais):

i) Remuneração do Administrador e do Gestor (taxa de administração, de gestão e performance);

ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175/22;

iv) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

v) Honorários e despesas do Auditor Independente, previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos;

vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;

vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa e representação dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos;

viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso I, "c" do item 4.3. deste Regulamento, inclusive os Serviços Extraordinários, não compreendidos nas atividades ordinárias do Gestor;

ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

x) Gastos relacionados à estruturação e manutenção da Classe, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia de Cotistas;

xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe;

xii) Gastos decorrentes de avaliações dos Ativos Imobiliários pelo Avaliador Autorizado, previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos;

xiii) Gastos necessários à vigilância, manutenção, conservação e reparos dos ativos integralizados ou abrangidos pelo Compromisso de Investimento, previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos;

xiv) Taxas de ingresso e saída das classes de cotas de fundos de que a Classe seja cotista, se for o caso;

xv) Despesas com o registro de documentos em cartório;

xvi) Honorários e despesas relacionadas às atividades dos Representantes de Cotistas; e

xvii) Remuneração de escritório de advocacia para a realização de Análise Documental e para assessoramento em negociação e celebração de parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Imobiliários, previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos.

11.3. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, na proporção de suas participações na Remuneração.

11.4. Os encargos listados no presente Regulamento obedecem a regulamentação vigente.

11.5. As despesas de alienação dos Ativos, incluindo a corretagem do valor de alienação, correrão por conta dos respectivos compradores e não serão imputadas à Classe, exceto caso deliberado de forma distinta pelos Cotistas e mediante aprovação do Comitê de Investimentos.

11.6. A partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação da Classe, o Administrador deverá constituir e manter reserva monetária para formação do Caixa Mínimo, que deverá corresponder ao montante estimado pelo Administrador para suportar os encargos do Fundo e da Classe, a depender do caso, nos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes. O Caixa Mínimo será utilizado exclusivamente para o pagamento dos encargos e despesas do Fundo ou da Classe e deverá ser recomposto na forma do item 3.6 deste Regulamento. Qualquer mudança nos parâmetros do Caixa Mínimo deve passar pelo Comitê de Investimentos.

11.7. O Fundo fará o reembolso das Despesas Antecipadas Ordinárias, se dentro dos valores limites pré-autorizados pelo Comitê de Investimentos. As eventuais despesas antecipadas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, desde que previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos, se extraordinárias, na prestação dos serviços previstos no presente Regulamento deverão ser reembolsadas pelo Fundo, ou por quem este vier a indicar, condicionado o reembolso à entrega de relatório que discrimine e comprove tais gastos.

CAPÍTULO XII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

12.1. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

12.1.1. O exercício social do Fundo e da Classe tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

12.2. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

12.3. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo e da Classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

12.3.1. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas.

12.4. O Fundo e a Classe estarão sujeitos às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

13.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM, conforme art.107 da Resolução CVM 175/22.

13.1.1. Na hipótese de substituição do Administrador, o novo administrador deverá possuir os requisitos de qualificação abaixo listados, ressalvada a impossibilidade de cumprimento de tais requisitos por motivada justificativa técnica ou legal, a qual deverá ser aprovada previamente pelo Comitê de Investimentos. O novo administrador deverá requerer imediatamente a substituição processual do antigo Administrador, nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de modo a exonerá-lo de qualquer responsabilidade ou, alternativamente, adotar outras medidas com efeitos equivalentes, a exemplo da prestação de garantias consideradas adequadas e suficientes.

13.1.2. Na hipótese de substituição do Administrador, o novo administrador deverá atender, minimamente, os seguintes requisitos:

i. apresentação de autorização da CVM, para exercício das respectivas atividades, demonstrando inclusive estar com seu cadastro ativo e em funcionamento normal perante a CVM;
ii. comprovação, caso aplicável, tenha aderido ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;
iii. ser aprovado na análise interna de integridade da Eletrobras.

13.2. Observados os termos e prazos da legislação vigente, o Administrador pode renunciar às suas respectivas funções informando sua decisão, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias, por intermédio de carta enviada ao Gestor e aos Cotistas. O Administrador imediatamente deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre sua substituição ou liquidação do Fundo, a ser realizada no prazo máximo de até 15 (quinze) dias.

13.2.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor, a ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; (ii) permanecer no exercício de suas funções até serem averbadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas matrículas referentes aos Ativos Imobiliários, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos; (iii) disponibilizar ao Administrador eleito todos os documentos arquivados em sua sede/ aos quais, ficou responsável pela guarda; e (iv) fornecer um relatório processual, completo e atualizado, elaborado pelos advogados patronos contratados para defender e representar os interesses do Fundo em procedimentos judiciais ou extrajudiciais.

13.2.2. No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até 180 (cento e oitenta) dias da data que tiver comunicado a sua renúncia, ou até sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro. Considera-se efetiva a substituição que ocorrer em observância ao artigo 34 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

13.2.3. O Administrador, conforme o item 13.1 acima, deverá colocar à disposição do novo Administrador que vier a substituí-lo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Administrador, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do Fundo, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Administrador, nos termos deste Regulamento.

13.2.4. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, não indiquem instituição substituta nos termos exigidos pela cláusula 13.1.2. em até 180 (cento e oitenta) dias contados da comunicação de renúncia, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, nos termos neste Regulamento.

13.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear Administrador temporário até a eleição de novo Administrador.

13.4. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições do artigo 107 e seguintes da Resolução CVM 175/22 e artigo 34 e seguintes do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

13.4.1. Nas hipóteses de substituição do Administrador e de liquidação do Fundo aplicam-se, no que couber, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade do próprio Administrador.

13.4.2. Em caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 133 da Resolução CVM 175/22, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador ou a liquidação do Fundo.

13.4.3. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral convocada nos termos do item 13.4.2 acima, não elejam um novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Fundo será liquidado nos termos deste Regulamento, e o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

13.4.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo ou de substituição do Administrador, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo Administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, nos respectivos Cartório de Registro de Imóveis relacionados aos Ativos Imobiliários, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido da Classe.

13.4.5. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

13.4.6. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DA SUBSTIUIÇÃO DO GESTOR

14.1. As disposições do Capítulo XIII aplicar-se-ão, no que couber, ao Gestor do Fundo.

14.2. No caso de renúncia, o Gestor deverá permanecer no pleno exercício de suas funções até sua efetiva substituição, conforme art.108, §1º da Resolução CVM 175/22.

14.3. Na hipótese de substituição do Gestor, o novo gestor deverá atender, minimamente, os seguintes requisitos:

i. apresentação de autorização da CVM, para exercício das respectivas atividades, demonstrando inclusive estar com seu cadastro ativo e em funcionamento normal perante a CVM;

ii. comprovação, caso aplicável, tenha aderido ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;

iii. ser aprovado na análise interna de integridade da Eletrobras.

CAPÍTULO XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175/22 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

15.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175/22 e demais regulamentações, conforme aplicável.

15.3. Atos e/ou Fatos Relevantes: Os atos ou fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões dos investidores serão imediatamente divulgados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, pelos mesmos meios indicados neste Regulamento.

15.3.1. Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia de Cotistas, do Comitê de Investimentos, do Administrador ou do Gestor, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

i) Na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

ii) Na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

iii) Na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

15.3.2. São exemplos de ato ou fato relevantes:

i) A alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou ao Cotista;

ii) O atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

iii) A desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

iv) O acordo para desenvolvimento imobiliário sobre os Ativos Alvo;

v) O atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

vi) Propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe;

vii) A venda ou locação dos Imóveis de propriedade da Classe destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

viii) Alteração de qualquer um dos Prestadores de Serviços Essenciais;

ix) Fusão, incorporação, cisão, transformação da Classe de Cotas ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

x) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

xi) Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

xii) Desdobramentos ou grupamentos das Cotas;

xiii) Emissão das Cotas de classe fechada;

xiv) Transações com Partes Relacionadas; e

xv) Vendas dos ativos da Classe em valor abaixo do laudo de avaliação.

15.4. Correspondência Eletrônica: Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal. Além da obrigatoriedade do contato via correio eletrônico, o Administrador deverá manter a página do fundo em funcionamento da rede mundial de computadores, contendo todas as informações públicas do Fundo.

15.5. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo e à Classe, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

ANEXO DESCRITIVO
DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo presente Anexo Descritivo. A Classe não conta com subclasses.

1.2. A Classe tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o prazo ser alterado ou a Classe ser liquidada por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

1.3. A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação aplicável. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

CAPÍTULO II – DO OBJETO E CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

2.1. A Classe tem por objeto principal a aquisição, mediante conferência de bens decorrente da integralização de cotas, e posterior alienação ou desenvolvimento imobiliário de imóveis em todo o território nacional, dentre os Ativos Permitidos, podendo inclusive locar, arrendar ou permutar os Ativos, quando aplicável, bem como, firmar parcerias para desenvolvimento de empreendimento imobiliários relacionados aos Ativos.

2.2. A conferência de Ativos Permitidos para o patrimônio da Classe deverá obedecer aos procedimentos formais e de aprovação previstos neste Anexo Descritivo. Não obstante, deverá ser precedida de avaliação dos ativos, indicando a metodologia utilizada, a localização física, a vocação de uso, o estado de conservação das benfeitorias, as informações sobre eventual ocupação de terceiros ou pendências de regularização imobiliária e a existência de passivos ambientais. Se houver algum impedimento momentâneo para a transferência definitiva da propriedade, e desde que previamente aprovado pelo Administrador, a efetiva conferência do domínio dos Ativos ao patrimônio da Classe poderá ser precedida de (i) concessão de direito real de uso, instituída nos termos previstos no artigo 7º do Decreto-Lei nº 271, de fevereiro de 1967, ou (ii) conferência da posse por meio dos Compromissos de Investimento celebrados entre Eletrobras e o Administrador do Fundo, após o cumprimento das condições suspensivas, possibilitando à Classe a execução de medidas preparatórias e de Serviços Extraordinários, nos termos do Capítulo IV do Regulamento, necessárias para a regularização dominial e posterior alienação dos Ativos, incluindo a contratação dos serviços mencionados no Regulamento e neste Anexo Descritivo, os quais serão custeados pela Classe.

2.2.1. Na primeira Oferta Pública de Cotas da Classe, as Cotas poderão ser subscritas e integralizadas por meio de integralização pelo Cotista com os Ativos Alvo ou por meio de Compromisso de Investimento relativos aos Ativos Alvo.

2.2.2. As Cotas de emissão da Classe serão objeto de oferta pública e ou privada, nos termos da regulamentação aplicável.

2.2.3. A emissão de Cotas somente poderá ser objeto de oferta privada, desde que cumpridos os seguintes requisitos: (i) aprovação em Assembleia Geral; (ii) que já tenha sido realizada ao menos uma oferta pública anteriormente; (iii) seja respeitado o público alvo da Classe; (iv) não seja realizado qualquer ato ou esforço de distribuição pública; e (v) a oferta seja dirigida a um grupo restrito e determinado de investidores que possua prévia relação comercial, creditícia, societária ou trabalhista, estreita e habitual, com a Classe, seus Cotistas ou prestadores de serviços.

2.2.4. As despesas incorridas na coordenação, distribuição e registro da oferta primária de Cotas da Classe, conforme aplicável, serão consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto neste Regulamento.

2.2.5. Assim como disposto no item 2.2. acima, é dever do Administrador a guarda das propostas de aquisição/ investimento recebidas ("Propostas"), bem como, disponibilizar o acesso da documentação ao Gestor para analisar o risco e a viabilidade jurídica por trás da aquisição dos Ativos objeto destas ofertas. Para tanto, o Administrador e o Gestor poderão recorrer excepcionalmente ao Comitê de Investimentos, na forma do Capítulo VI do Regulamento.

2.3. O Administrador, não poderá recusar a efetiva conferência do domínio dos Ativos Alvo sem justa causa/justo motivo, nos termos de cada Proposta recebida. Considera-se por justa causa/justo motivo ("Justa Causa"), dentre outras justificadas, a verificação de irregularidades nos Ativos Alvo e que não sejam passíveis de solução durante o prazo de duração da Classe, ou então, que demandem recursos excedentes dos valores inicialmente arbitrados para a composição do Caixa Mínimo.

2.4. Os Ativos Imobiliários transferidos ao patrimônio da Classe poderão estar ocupados por terceiros, ainda que sem justo título, gravados em ônus reais ou possuir pendências fiscais e/ou de regularização imobiliária.

2.5. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) Não poderão integrar ativos do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) Não comporão lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador e/ou Gestor.

2.6. Excepcionalmente, a Classe poderá adquirir imóveis contíguos ou vizinhos aos imóveis integrantes de seu patrimônio, caso necessária tal aquisição, ou então, se mostre útil para viabilizar e/ou promover o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em imóveis do patrimônio da Classe, nos termos deste Anexo Descritivo.

2.7. A Classe foi constituída com observância às regras vigentes de fundos de investimento, podendo receber, como aporte inicial, por meio de Oferta Pública, os imóveis constantes no Anexo II. Até o momento de celebração do primeiro Compromisso de Investimento, poderá haver exclusão de quaisquer imóveis do Anexo II, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

2.7.1. A Eletrobras e demais empresas do grupo econômico poderão requerer ao Administrador a inclusão de novos imóveis para serem incorporados ao patrimônio do Fundo, além daqueles constantes no Anexo II, por meio do envio de uma Proposta ao Administrador ou ao Gestor – respeitadas as disposições e autorizações legais videntes e aplicáveis. Novos imóveis somente poderão ser transferidos ao patrimônio da Classe após a devida análise e aprovação do laudo de avaliação do respectivo imóvel, pelo Administrador, pelo Gestor e pela Assembleia Geral de Cotistas.

2.7.2. Os investimentos e desinvestimentos da Classe nos Ativos Imobiliários serão realizados diretamente pelo Administrador, sempre que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Regulamento.

2.8. Para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como FII Tijolo Híbrido Gestão Ativa Multicategoria.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos da Classe serão aplicados de acordo com a seguinte Política de Investimentos:

(i) promover a alienação dos Ativos Imobiliários pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e condições de pagamento, atuando, nos termos previstos no Regulamento, de forma proativa na prospecção de potenciais compradores e parceiros (observado o público alvo), nos termos previstos neste Anexo Descritivo, nos estudos de viabilidade a serem elaborados pelo Gestor ou consultor especializado (se contratado) de forma proativa na prospecção com vistas a obter ganho de capital para posterior distribuição do resultado líquido aos Cotistas;

(ii) promover o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e condições, atuando, nos termos previstos neste Anexo Descritivo e/ou, conforme o caso, nos estudos de viabilidade a serem elaborados pelo Gestor ou consultor especializado (se contratado), de forma proativa na prospecção de potenciais desenvolvedores e parceiros (observado o público alvo), com vistas ao desenvolvimento de projeto ou construção para fins de alienação futura a terceiros ou para fins de geração de renda com locação ou arrendamento, para posterior distribuição do resultado líquido aos Cotistas; e

(iii) A Classe também poderá auferir renda dos Ativos Imobiliários por meio de locação, arrendamento ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sobre os Ativos Imobiliários, mediante a realização de parcerias.

3.2. Para a consecução de seus objetivos, a Classe poderá, como medida preparatória para a alienação ou desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, adquirir imóveis vizinhos, realizar benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, que propiciem maior valorização dos Ativos Imobiliários, desde que baseados em estudos e projetos elaborados pelo Gestor – neste último, com aprovação em Comitê de Investimentos.

3.3. O Administrador, em conjunto com o Gestor e/ou, conforme o caso, o consultor especializado, terão autonomia sobre a decisão de venda de quaisquer Ativos, observado o estipulado no Capítulo VI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS do Regulamento, sendo certo que decisões não suportadas pelos pareceres e análises emitidos pelo Comitê de Investimentos deverão ser levadas à Assembleia Geral de Cotistas.

3.3.1. O valor presente do preço de alienação, relativo a propostas em dinheiro à vista ou a prazo, para fins do disposto no item 3.4., deverá considerar como taxa de desconto, no mínimo, o valor projetado da variação da taxa SELIC para o respectivo período, conforme expectativas de mercado mais recentes publicadas pelo Banco Central do Brasil. Para as hipóteses que não atendam a esse requisito, deverá ser obtida a aprovação prévia do Comitê de Investimentos, bem como a estimativa de valores para manutenção do Ativo não contemplados no Laudo de Avaliação (IPTU, licenças, manutenção, seguros, dentre outras despesas necessárias à conservação da estrutura e segurança dos Ativos).

3.3.2. Desde que observados os critérios aprovados previamente pelo Comitê de Investimentos ou pelos Cotistas, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, também poderão celebrar instrumentos contemplando outras modalidades de alienação dos Ativos Imobiliários, tais como, mas não se limitando a permuta e/ou parceria em empreendimentos imobiliários.

3.3.2.1. Sem prejuízo do acima exposto, acerca da constituição de parceria em futuros empreendimentos imobiliários, o Administrador e o Gestor, conforme o caso, terão poderes e liberdade para celebrar instrumentos não vinculantes, bem como, instrumentos particulares para a contratação de companhia de assessoria para *Road Show*. Por *Road Show*, entende-se a produção de materiais voltados à apresentação do Fundo e seus produtos (carteira de Ativos, Ofertas etc.), seguido pela realização de reuniões e eventos com diferentes executivos, analistas de mercado e potenciais investidores ("Road Show").

3.3.2.2. Diante de toda e qualquer celebração de instrumento, mesmo aqueles não vinculantes ou para a contratação de *Road Show*, o Administrador deverá cumprir com o dever de probidade, agindo de forma diligente em relação aos Cotistas da Classe – sob pena de responsabilização diante dos danos e percalços financeiros acarretados.

3.3.2.3 A alienação dos Ativos Imobiliários deverá ser precedida de ampla divulgação, a ser promovida pelo Administrador e/ou pelo Gestor, sobre a abertura de prazo para aceitação de Propostas, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias e máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado pelo Administrador.

3.4. Desde que observados os critérios aprovados previamente pelos Cotistas ou pelo Comitê de Investimentos, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, também poderão celebrar instrumentos referentes ao desenvolvimento dos Ativos, tanto com vistas à alienação quanto para renda, aplicando-se neste caso, *mutatis mutandis*, os artigos e subitens da Cláusula 3.4 acima deste Regulamento.

3.5. Os recursos financeiros da Classe que não estejam aplicados nos Ativos Permitidos, e sejam portanto, Recursos Disponíveis, poderão ser aplicados em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional pós-fixados; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item "(i)" contratadas junto a instituições financeiras líderes do mercado; e (iii) cotas classes de cotas de Fundo de investimento com liquidez compatível com as necessidades da Classe, cuja Política de Investimentos admita a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos itens "(i)" e "(ii)" acima e apenas admita a realização de operações com derivativos para proteção das posições detidas à vista, até o limite dessas ("Aplicações Financeiras").

3.6. Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação da Classe, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

(i) Realização do pagamento das despesas e encargos da Classe conforme previsto neste Anexo Descritivo, no Regulamento e na regulamentação aplicável, excluída a Taxa de Performance;

(ii) Recomposição do montante mínimo que deve ser mantido na Classe, em moeda nacional ou em Aplicações Financeiras, para provisionamento do pagamento de despesas ordinárias imputáveis à Classe, nos 12 (doze) meses subsequentes ("Caixa Mínimo"), conforme item 7.2 abaixo;

(iii) Pagamento da Taxa de Performance; e

(iv) Amortização das Cotas ou distribuição de rendimento, segundo as disposições aplicáveis.

3.6.1. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou recursos disponíveis em Reserva de Contingência conforme definido neste Anexo Descritivo e no Regulamento não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no inciso "(i)", o Administrador poderá promover a emissão de novas cotas, na forma do Regulamento e da legislação aplicável.

3.7. Os rendimentos percebidos pela Classe serão incorporados ao seu patrimônio líquido, incluindo a soma dos rendimentos decorrentes da exploração dos Ativos, das Aplicações Financeiras e do Caixa Mínimo, deduzidas eventuais exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

3.8. O investimento da Classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo, considerando o perfil do investimento e/ou que necessitam de liquidez em seus investimentos, tendo em vista que a Classe é um condomínio fechado, sendo vedado o resgate de Cotas, exceto na ocasião de término do prazo de duração previsto no Capítulo I deste Anexo Descritivo e/ou caso seja deliberada a dissolução ou liquidação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas. Os fatores de risco relevantes a que se encontram sujeitos os Cotistas e o Fundo estão descritos no Anexo I deste documento.

3.8.1. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao grupo econômico do Administrador e do Gestor, tal como, com qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, o Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.9. É vedado ao Administrador, ao Gestor e, caso seja contratado, ao consultor especializado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas da Classe. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do Regulamento.

CAPÍTULO IV – DAS COTAS

4.1. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sem prejuízo de criação futura de outras classes e subclasses, mediante deliberação da Assembleia de Cotistas.

4.2. Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

4.3. A forma de integralização das Cotas deverá ser descrita no respectivo Boletim de Subscrição. A integralização será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em bens imóveis e direitos reais a eles relativos e/ou em relação ao que vier a ser definido na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a respectiva emissão e observada a legislação vigente. É admitida a divisão da Classe em subclasses, permitindo diferentes prazos de integralização por meio de aporte de recursos em dinheiro ou por meio de Compromisso de Investimento.

4.4. Os Cotistas poderão firmar com a Classe Compromissos de Investimento juntamente com a assinatura do Boletim de Subscrição, por meio do qual os Cotistas se obrigarão a integralizar as cotas subscritas conforme chamadas realizadas pelo Administrador para proceder à efetiva integralização das Cotas, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento, sendo permitida a compensação de eventuais débitos e créditos existentes entre a Classe e Cotistas.

4.4.1. Fica permitido ao Administrador cancelar os Boletins de Subscrição e/ou as Cotas que não sejam efetivamente integralizadas, após a devida chamada feita nos termos do Compromisso de Investimento, sem a efetivação da integralização, caso não se verifiquem as informações, análises e conclusões emitidas nos pareceres do Comitê de Investimentos, conforme critérios do Capítulo VI do Regulamento.

4.4.2. O Administrador poderá convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar a emissão de novas cotas visando ao aporte de recursos para cobrir eventual necessidade de caixa e pagamento de despesas da Classe, desde de que as despesas extraordinárias tenham sido previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos, mesmo após cumpridos todas os deveres e obrigações previstos nos Compromissos de Investimento, respondendo o Cotista inadimplente com o aporte, pelos prejuízos causados à Classe, aos demais Cotistas, ao Administrador, ao Gestor e demais prestadores de serviços da Classe.

4.4.3. O Administrador e o Gestor não se responsabilizam pelas despesas e encargos incorridos pela Classe que não derem causa, desde que previamente autorizadas pelo Comitê de Investimentos, não estando de qualquer forma obrigados pelo adiantamento de recursos ou pagamento dos mesmos.

4.5. Os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários utilizados para a integralização das Cotas serão elaborados pelo Avaliador Autorizado, com no máximo 90 (noventa) dias de antecedência à sua transferência ao Fundo.

4.5.1. O Administrador e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

4.5.2. A avaliação dos Ativos Imobiliários será revalidada anualmente para assegurar a aderência do valor patrimonial das Cotas às condições atuais do mercado imobiliário.

4.6. As Cotas da Classe somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados na forma da Resolução CVM 160/22.

4.6.1. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que sejam previamente submetidas a registro de negociação.

4.7. O titular de Cotas da Classe:

i) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo a posterior celebração de contrato específico com o Fundo;

ii) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

iii) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo e da Classe.

4.8. A Escrituração das Cotas da Classe será realizada pelo Administrador ou por instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino da Classe.

4.8.1. Não há limite máximo por investidor para aplicação em Cotas da Classe, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas.

4.8.2. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 5º, § 7º da Resolução CVM 175/22, os Cotistas não poderão requerer o resgate de suas Cotas.

CAPÍTULO V – DA EMISSÃO DE COTAS E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

5.1. O Administrador e o Gestor, com vistas à constituição da Classe, aprovaram, por meio de Instrumento Conjunto de Constituição, a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, por meio de Oferta Pública, no montante de R$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais), correspondentes a 1.200 (hum mil e duzentas) Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada ("Primeira Emissão"), as quais comporão o patrimônio inicial da Classe.

5.1.1. As Cotas da Primeira Emissão serão registradas perante a CVM, na forma do disposto no artigo 7° do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, podendo o administrador atuar como distribuidor das Cotas.

5.1.2. Será admitida a colocação parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão, caso sejam subscritas e integralizadas a quantidade mínima de Cotas, correspondentes a R$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais), hipótese na qual a Primeira Emissão poderá ser encerrada com Distribuição Parcial das Cotas.

5.1.3. Na hipótese de encerramento da Primeira Emissão sem a colocação integral das Cotas, mas após a Distribuição Parcial, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não subscritas, nos termos da regulamentação em vigor. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos e encargos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pela Classe.

5.1.4. O Administrador informará à CVM a data da primeira integralização das Cotas da Classe no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

5.2. Após a Primeira Emissão, o Administrador poderá submeter à apreciação da Assembleia Especial de Cotistas a deliberação pela emissão de novas Cotas da Classe, eventual taxa de ingresso, assim como a forma de integralização.,

5.2.1. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; ou (b) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

5.2.2. As distribuições de Cotas da Classe deverão observar o prazo máximo de distribuição estabelecido na regulamentação aplicável à modalidade da oferta em questão. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a colocação parcial, ou cancelada, a distribuição anterior.

5.2.3. O Administrador poderá propor aos Cotistas o ajuste de sua remuneração, em novas emissões de Cotas da Classe para integralização com ativos, após aprovação do Comitê de Investimentos, observada a legislação vigente e aplicável.

5.3. As ofertas públicas de Cotas da Classe deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Especial de Cotistas, e, caso sujeitas à Oferta regulamentada pela Resolução CVM 160/22 serão realizadas mediante rito automático, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160/22, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM 175/22. Conforme o caso, a colocação das Cotas da Classe também poderá ser feita segundo o rito ordinário previsto no artigo 28 da Resolução CVM 160/22.

5.3.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, integralizando as cotas ou, se for o caso, apresentando o Compromisso de Investimento com data de integralização definida.

5.3.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

5.3.3. Tratando-se de oferta pública de Cotas da Classe realizada conforme rito automático, nos termos da Resolução CVM 160/22, o subscritor deverá declarar:

i) Estar ciente dos documentos e informações disponibilizadas pelo coordenador líder junto à CVM a partir do requerimento do registro; e

ii) Estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

5.3.4. A Classe poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares do registro automático, na forma dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160/22, ou de alguns dos seus requisitos, notadamente a dispensa de elaboração de prospecto, aplicável aos fundos destinados exclusivamente a investidores profissionais.

5.3.5. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos a partir da data de sua integralização calculados "*pro rata temporis*", observadas as disposições a respeito do direito de cada uma das classes de Cotas, tal como previsto neste Anexo Descritivo e suas atualizações.

5.4. O extrato da conta de depósito emitido pelo Administrador será o documento hábil para comprovar (i) a obrigação do Administrador, perante o Cotista, de cumprir as prescrições constantes deste Anexo Descritivo, no Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo; e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

5.5. Aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no dia útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados do 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

5.6. Para fins de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe, deverá o investidor observar que se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, cabendo ao Administrador e ao Gestor observar tal impacto nas decisões de investimento, bem como aconselhar o Comitê de Investimento acerca dos impactos relativos a decisões de investimento que possam acarretar tal situação.

5.6.1. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO VI – DA TAXA DE INGRESSO

6.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso, após deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas da Classe. Não será cobrada taxa de saída.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1. A Classe deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, conforme a prioridade das classes de Cotas previstas neste Regulamento, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. As distribuições aqui previstas terão periodicidade mensal, devendo ocorrer sempre em n até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação de amortização ou de rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação, conforme deliberação tomada pela Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador e aprovada pelo Comitê de Investimentos.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos da Classe os titulares de Cotas devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último dia útil anterior à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas, sempre observada a prioridade de distribuição prevista neste Anexo Descritivo, se for o caso, para cada classe de Cotas.

7.1.3. Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Imobiliários, incluindo o valor recebido pela locação, arrendamento, quaisquer receitas ou alienação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas do Fundo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido e as demais despesas previstas neste Anexo Descritivo para a manutenção da Classe, incluindo o Caixa Mínimo e os recursos necessários à sua recomposição.

7.2. A necessidade de recomposição do Caixa Mínimo será avaliada mensalmente pelo Gestor e levará em conta o histórico e o prognóstico de despesas para o período subsequente de 12 (doze) meses.

7.2.1. Caso o valor necessário à recomposição do Caixa Mínimo seja superior ao valor máximo cuja retenção possa ser feita pela Classe, o Administrador poderá convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar expressamente no sentido de não distribuição dos resultados, para a recomposição do Caixa Mínimo. O novo valor do montante de Caixa Mínimo deverá ser previamente aprovado pelo Comitê de Investimentos, sempre que este vier a ser modificado, em virtude da avaliação pelo Administrador e Gestor do histórico e o prognóstico de despesas.

7.3. Para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, o Gestor poderá, com base em prévia aprovação do Comitê de Investimentos, constituir uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação integrarão a Reserva de Contingência.

7.3.1. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1,5 (um inteiro e cinco centesimos por cento) do valor total do Patrimônio Líquido da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

CAPÍTULO VII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

8.1. Os atos que possam constituir conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, o Gestor ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, da Classe ou membros do Comitê de Investimentos dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

8.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de direitos reais, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, de qualquer outro prestador de serviços do Fundo, da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou de pessoas a eles ligadas;

ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de direitos reais de Ativos integrantes do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou de pessoas a eles ligadas;

iii) A aquisição, pela Classe, de Ativos de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor ou de membros do Comitê de Investimentos, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

iv) A contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor ou a membros do Comitê de Investimentos, para prestação dos serviços referidos nos artigos 30, 32, 83 e 85 da Resolução CVM 175/22, exceção feita à contratação para a primeira distribuição de cotas do Fundo; e

v) A aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

8.1.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, ou de qualquer prestador de serviços do Fundo, da Classe, membros do Comitê de Investimentos de seus administradores e acionistas;

ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou de qualquer prestador de serviços do Fundo, da Classe, ou membros do Comitê de Investimentos, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, ou de qualquer prestador de serviços do Fundo e da Classe desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.

CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

9.1. A remuneração do Administrador e do Gestor é composta pelas parcelas abaixo e deverá ser paga diretamente pela Classe, como seu encargo. Os pagamentos serão efetuados separadamente ao Administrador e ao Gestor, relativos a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, respectivamente, e especificamente ao Gestor, além da Taxa de Gestão caberá ainda a Taxa de Performance, da seguinte forma:

i) **Taxa de Administração**: será devido ao Administrador pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados, o valor equivalente a 0,18% (zero vírgula dezoito por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, ou o valor mínimo de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao ano, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data da primeira integralização na Classe, o que for maior entre eles. Na falta deste índice ou em caso de sua variação negativa, haverá a aplicação de qualquer outro índice de reajuste, desde que compatível com a variação do índice principal, não ocorrendo, em qualquer hipótese, apuração a menor do valor mensal ora convencionado.

ii) **Taxa de Gestão**: será devido ao Gestor, pelos serviços de gestão, o valor equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, ou o valor mínimo de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ao ano, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data da primeira integralização na Classe, o que for maior entre eles. Na falta deste índice ou em caso de sua variação negativa, haverá a aplicação de qualquer outro índice de reajuste, desde que compatível com a variação do índice principal, não ocorrendo, em qualquer hipótese, apuração a menor do valor mensal ora convencionado;

iii) **Taxa de Performance:** será devida ao Gestor parcelas eventuais de valor variável, correspondente a 15% (quinze por cento) sobre a Receita Líquida, a partir do momento que for auferido o capital, corrigido por IPCA, aos Cotistas, respeitado o conceito de linha d'agua, a ser pago após a devolução do capital inicial corrigido, mensalmente auferida pela Classe, pertencentes exclusivamente ao Gestor.

Parágrafo Primeiro: Eventualmente, poderão ser listados certos Ativos Imobiliários para qual o valor de capital inicial aportado, sua correção monetária e o percentual acima descrito sejam negociados de forma individual para o cálculo da Taxa de Performance. Nestes casos, tanto a especificação dos eventuais Ativos Imobiliários como a forma de cálculo da suas respectivas Taxa de Performance deverão estar definidos em ata do Comitê de Investimentos.

9.1.1. O pagamento da Taxa de Performance será feito mensalmente, observada a ordem estabelecida no item 3.7. do Anexo Descritivo, após a recomposição do Caixa Mínimo e desde que haja disponibilidade de caixa na Classe.

9.1.2. O valor da Taxa de Performance que não puder ser pago desde logo ao Gestor, por falta de disponibilidade de caixa da Classe, continuará sendo devido e será pago quando houver novo recebimento de receitas, observados os descontos e as prioridades de alocação de recursos.

9.1.3. A Classe não poderá contrair empréstimos ou se alavancar de qualquer forma para pagamento da Taxa de Performance.

9.1.4. A remuneração do Administrador e do Gestor deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e deve ser paga na periodicidade e modo estabelecidos neste Capítulo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao evento que enseje o pagamento.

9.1.5. O Administrador e o Gestor poderão delegar a terceiros, por sua conta e risco, a execução de tarefas específicas já compreendidas em suas respectivas atribuições, observada a legislação vigente e aplicável. No caso de delegação, a remuneração do terceiro delegado deverá ser paga pelo Administrador ou pelo Gestor, não cabendo onerar o Fundo e/ou a Classe com despesas extraordinárias não aprovadas pelo Comitê de Investimentos. A delegação não exclui a responsabilidade do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, pela atuação do terceiro a quem foram delegadas as tarefas. O Comitê de Investimentos não autorizará despesas extraordinárias relacionadas a tarefas que fazem parte da rotina de atividades do Administrador e do Gestor previstas nesse Regulamento e entendidas como já custeadas pelas Taxas de Administração e de Gestão, sob pena de onerar em dobro a Classe em relação a mesma tarefa.

9.1.6. Entende-se por "Receita Líquida", a receita auferida em regime de caixa, decorrente dos negócios jurídicos celebrados pela Classe, após descontadas todas as despesas, exceto a parcela variável.

9.2. A remuneração do Administrador e do Gestor não inclui os custos relacionados a seguir, os quais serão de responsabilidade direta da Classe, mediante pré-aprovação de valores limites ou aprovações específicas pelo Comitê de Investimentos, além daqueles previstos no Capítulo XVI deste Regulamento:

i) Remuneração do Auditor Independente;

ii) Remuneração de instituições financeiras contratadas para realizar distribuição de Cotas da Classe;

iii) Despesas com promoção, publicidade e propaganda relacionadas à distribuição de Cotas da Classe;

iv) Taxa de fiscalização da CVM;

v) Despesas decorrentes das publicações exigidas por lei, pelas instruções da CVM, por outros normativos aplicáveis e/ou por este Regulamento;

vi) Despesas inerentes à contratação e preparação de laudos de avaliação de ativos da Classe ou a serem por ele adquiridos; e

vii) Remuneração do BNDES e outras despesas com expedientes de interesse do Fundo e da Classe, previstas neste Regulamento.

9.2.1. As despesas acima deverão ser aprovadas antecipadamente pelo Comitê de Investimentos, que poderá também pré-aprovar valores limites para essas despesas.

CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

10.1. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor e do Comitê de Investimentos.

10.1.1. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pela Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

10.1.2. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas da Classe, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

10.1.3. Na hipótese prevista no item 10.3 acima, os Cotistas deverão encaminhar cópia do instrumento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas da Classe ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

10.2. A liquidação ou dissolução da Classe pode ocorrer a qualquer tempo, por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas. A liquidação da Classe também poderá ocorrer na hipótese de renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, caso a Assembleia Geral de Cotistas convocada para tal fim não eleja seu substituto.

10.3. Caso a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela liquidação da Classe, o valor do patrimônio remanescente da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos Imobiliários da Classe e desde que liquidados ou reservados recursos suficientes para liquidação de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, observado o disposto na Resolução CVM 175/22. Após o pagamento ou reserva de recursos suficientes para liquidação de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe, os ativos da Classe poderão ser objeto de dação em pagamento aos Cotistas, caso assim deliberado. Os recursos reservados ficarão depositados em conta vinculada, cuja movimentação caberá ao Administrador, sem prejuízo da obrigação de prestação de contas aos antigos Cotistas.

10.3.1. Na mesma Assembleia Especial de Cotistas mencionada no caput, os Cotistas deverão deliberar sobre os demais procedimentos de liquidação da Classe, e a determinação do valor da nova remuneração do Administrador e do Gestor, que vigorará pelo período transcorrido até a completa extinção da Classe. A nova remuneração não poderá ser superior à Parcela Subsequente de Custeio, e deverá observar o percentual da Taxa de Performance incidente sobre a Receita Líquida futura proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe em caráter definitivo.

10.3.2. Na hipótese de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

10.4. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

10.5. O Administrador, o Gestor e/ou qualquer dos prestadores de serviço da Classe, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

10.6. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de:

i) 15 (quinze) dias, a seguinte documentação:

a. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou
b. a ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;

ii) 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

10.7. Em qualquer hipótese, a liquidação dos Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

10.8 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 da regulamentação aplicável.

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

CAPÍTULO XI – ALTERAÇÃO DE REGIME TRIBUTÁRIO

11.1. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

11.1.1. O Administrador não adotará qualquer medida ou providência para alterar o tratamento tributário do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

ANEXO I

O investimento em Cotas da Classe está sujeito a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, a flutuações de mercado e a riscos de crédito das respectivas contrapartes das Aplicações Financeiras e/ou dos Ativos Imobiliários. Antes de adquirir Cotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras, perfil e objetivos de investimento, todas as informações e riscos relativos ao Fundo e à Classe, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos a seguir.

A materialização de qualquer dos riscos e incertezas apontados a seguir poderá gerar perdas à Classe e aos Cotistas, sendo que nessa hipótese o Administrador e o Gestor não poderão ser responsabilizados, dentre outros eventos: (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe; (ii) pela inexistência de mercado secundário para as Cotas, os Ativos Imobiliários e/ou as Aplicações Financeiras; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização de suas Cotas, nos termos deste Regulamento.

A descrição dos fatores de risco incluída neste Regulamento não pretende ser completa ou exaustiva, servindo apenas como exemplo e alerta aos potenciais investidores quanto aos riscos a que estarão sujeitos os investimentos na Classe.

O objetivo e a Política de Investimentos da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

Riscos Ordinariamente atribuído ao aporte em Fundos de Investimento

O investidor, por mais qualificado que seja seu perfil ou experiência com a distribuição de ofertas de títulos no Mercado de Capitais, ou ainda, por mais alinhada sua decisão de investimento com as políticas do Fundo, deve sempre considerar as variações externas que afligem o mercado, estando cientes de que o aporte de recursos em qualquer valor mobiliário, precede a existência de riscos.

É necessário frisar que:

i) Objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo;

ii) A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo;

iii) As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor (ou do Gestor, conforme o caso) que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e

iv) A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento Q da Resolução CVM 175/22, e quando aplicável, com o respectivo Anexo Normativo III, referente aos Fundos de Investimento Imobiliário. da Resolução CVM 175/22, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento e no Informe Anual supracitado, potenciais investidores deverão observar os fatores de risco que venham a ser indicados em documentos de cada Oferta de Cotas de emissão do Fundo.

Riscos Regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos realizados pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, as leis tributárias, leis cambiais e leis que regulam investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações.

Acerca da alteração do conjunto de normas regulamentadoras desta atividade, é necessário enfatizar a discussão de novas modalidades de tributação, ocasião em que se discute o fim do benefício da isenção fiscal para (i) Securitizadoras; (ii) Fundos de Investimento (que atualmente possuem o benefício de isenção tributária sobre alguns tributos, como incentivo à realização de ofertas e fomento ao mercado); e (iii) a tributação dos proventos remunerados pelos Fundos aos Cotistas.

Neste cenário, não é possível antever com clareza quais riscos atrelados ao investimento podem surgir, ou então, serem mitigados, assim como, há de se considerar a atratividade desta modalidade de investimento diante destas mudanças.

Não obstante, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados (inclusive por meio de decisões da CVM), bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira diversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos das Cotas.

Como acima disposto, não somente a aplicação das leis podem sofrer alterações, a interpretação de determinados dispositivos, entendimentos pacificados pelas Supremas Cortes e outros benefícios outorgados ao mercado e à essa modalidade de investimentos também podem mudar, podendo, ou não, impactar os resultados auferidos pelo Fundo.

Riscos Macroeconômicos.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) taxas de câmbio; (ii) inflação; (iii) taxas de juros; (iv) política fiscal; e (v) outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil e/ou os mercados internacionais.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o mercado de capitais. A inflação e as medidas governamentais para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e ter efeitos adversos sobre a economia brasileira, sobre o mercado de capitais brasileiro e os Cotistas do Fundo.

Risco Político. Considerando que o patrimônio do Fundo é composto pelos Ativos Alvo que foram de propriedade de Eletrobras, conferidos ao seu patrimônio a título de integralização de cotas, e considerando, ainda, que os principais Cotistas que aplicarão seus recursos no Fundo serão entidades públicas, questões políticas, tais como a troca de governo decorrente de corrida eleitoral nas comarcas dos imóveis, poderão impactar em questões essenciais relativas aos investimentos do Fundo, como por exemplo, implicar em liquidação antecipada do Fundo ou cessão de eventuais integralizações adicionais, previstas no Regulamento.

Adicionalmente, há a possibilidade de modificações significativas na política regulatória econômica, decorrentes ou não da troca de governo, impactarem direta ou indiretamente nos investimentos do Fundo. O grau de exposição às variações políticas em que o Fundo se encontra, e as incertezas de mudanças por parte do Poder Público poderão contribuir para a insegurança econômica do investimento e aumentar a volatilidade do valor negociado das Cotas do Fundo.

Flutuação das Aplicações Financeiras e dos Ativos Imobiliários. O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração e alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários etc. dos Ativos Imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos ativos e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário.

Riscos Associados à Incorporação Imobiliária, Construção e Venda de Ativos Imobiliários. Os Ativos Imobiliários estão sujeitos aos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e outros problemas trabalhistas e regulamentos ambientais e de zoneamento. As atividades de incorporação são também especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

i) a conjuntura macroeconômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

ii) as empresas podem ser impedidas de corrigir monetariamente seus futuros contratos de acordo com os índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que pode tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

iii) o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;

iv) na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, uma vez que tal evento poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;

v) as empresas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certa região;

vi) as empresas correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;

vii) oportunidades de incorporação podem ser restringidas pela legislação ou regulamentação Federal, Estadual ou Municipal;

viii) a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas, ou a rescisão dos contratos de venda; e

ix) escassez de terrenos com preços que justifiquem os retornos esperados pelo Fundo.

A materialização dos riscos acima descritos pode afetar negativamente a capacidade de exploração dos Ativos Imobiliários, e o cumprimento da obrigação de conclusão e entrega dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, resultando no atraso de pagamento ou inadimplência dos créditos relacionados aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o valor dos Ativos Imobiliários e a rentabilidade e o valor das Cotas do Fundo.

Risco de permuta em caso de incorporação imobiliária (não entrega das unidades). Tendo em vista que a Política de Investimento do Fundo permite ao Fundo constituir parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sobre os Ativos, e que, dependendo da forma de estruturação dessa parceria, o Fundo e o incorporador imobiliário poderão ajustar que o pagamento, ao Fundo, do preço de aquisição do Ativo imobiliário (terreno) será realizado por meio de permuta, na qual o incorporador transferirá ao patrimônio do Fundo determinadas unidades autônomas da futura edificação, é possível que, em caso de não finalização das obras do empreendimento imobiliário pelo incorporador, as unidades prometidas poderão não ser transferidas ao patrimônio do Fundo. Este cenário de inadimplência poderá acarretar prejuízos diretos ao patrimônio do Fundo, rentabilidade e valor de negociação das Cotas do Fundo.

Riscos relativos à integralização dos Ativos imobiliários pelo Fundo. Os Ativos imobiliários que comporão o Patrimônio do Fundo poderão encontrar-se atrelados a ônus, gravames e/ou pendências de regularização dominial de qualquer natureza. Deste modo, tais ônus, gravames e/ou pendências, caso não regularizados anteriormente à alienação dos Ativos imobiliários pelo Fundo, poderão provocar dificuldades ou, até mesmo, impossibilitar a realização de transações envolvendo esses Ativos imobiliários e, portanto, causar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à exclusão dos Ativos Alvo: Os Ativos Imobiliários que compõem os Ativos Alvo podem, no decorrer da vigência do Fundo, não ser integralizados ao seu patrimônio, por decisão unilateral ou não de Eletrobras e empresas do grupo econômico, em razão de dificuldades de natureza técnico-jurídica e/ou comercial. A exclusão dos Ativos Imobiliários não poderá implicar na alegação de desequilíbrio econômico e financeiro do Fundo.

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel. Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, que eventualmente venham a ser celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade dos termos e condições de tais contratos, incluindo aspectos como: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estaria sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais especificas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo. No caso de rescisão dos contratos de locação ou revisão do valor dos aluguéis, os rendimentos que são distribuídos aos Cotistas do Fundo poderão ser total ou parcialmente comprometidos.

Risco de Vacância. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de compradores, locatários, arrendatários, permutantes e/ou parceiros dos Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de eventuais taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários, arrendatários, permutantes ou parceiros dos Ativos Imobiliários) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. Considerando que a exploração dos Ativos Imobiliários por locação, arrendamento, permutas e/ou parcerias poderá ser realizada por empresas especializadas sem interferência direta do Administrador ou do Gestor, tal fato poderá representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que considere adequadas.

Risco de Sinistro dos Ativos Imobiliários. Os Ativos Imobiliários só serão segurados se houver aprovação do Comitê De Investimentos, de modo que, em caso de sinistro, o Ativo Imobiliário envolvido pode não estar segurado, acarretando perdas ao Fundo. Adicionalmente, caso segurado o Ativo Imobiliário, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Poderá ocorrer também a negativa de cobertura securitária caso seja verificada alguma excludente de cobertura, por fato alheio ao controle do Administrador. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar os danos sofridos, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer um dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho. 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. Também é possível que seja negada cobertura securitária a determinados Ativos Imobiliários, a critério da companhia seguradora, dependendo das características de determinados Ativos Imobiliários.

Risco de Desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total do Ativos imobiliários, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Além da perda da propriedade dos Ativos imobiliários, o valor a ser pago pela autoridade expropriante poderá não ser justo e/ou equivalente ao valor de mercado, ou ainda pode não cobrir os valores despendidos pelo Fundo no Ativo Imobiliário até então, a título de reforma, manutenção e reparos, por exemplo. Assim sendo, a eventual decretação de utilidade e interesse público de Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo poderá afetar o patrimônio, rentabilidade e valor de negociação das Cotas, podendo também implicar em perda de oportunidade de realização de transação mais lucrativa e vantajosa para o Fundo.

Risco de Tombamento. Há a possibilidade de os Ativos Imobiliários, ou de área ao seu entorno, sofrerem processo de tombamento por serem considerados de utilidade e interesse públicos. Os Ativos Imobiliários tombados poderão ter menos liquidez e deverão sofrer maiores dificuldades para serem alienados em decorrência das restrições impostas pela política de tombamento. Assim sendo, a eventual decretação de utilidade e interesse público de Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo poderá afetar o patrimônio, rentabilidade e valor de negociação das Cotas do Fundo, podendo também implicar em perda de oportunidade de realização de transação mais lucrativa e vantajosa para o Fundo. Outras restrições também podem ser aplicadas deforma unilateral pelo Poder Público, como incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural e/ou ambiental, o que poderá restringir utilização a ser dada e dificultar a alienação destes Ativos Imobiliários no mercado, implicando diretamente na diminuição da liquidez do ativo, rendimento do Fundo e valor de negociação das Cotas do Fundo.

Risco de Despesas Extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), ações possessórias, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, ou ocupantes dos Ativos Imobiliários tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

Riscos Ambientais. Por ter como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários prontos ou em construção, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente, além de custos de reparação do dano ambiental) para o Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo. Ainda que os Ativos Imobiliários que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim a perda de substância econômica de Ativos Imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes problemas. Ainda, as operações dos eventuais locatários dos Ativos Imobiliários poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Ativos Imobiliários perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários poderá estar sujeito a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco de Auditoria Jurídica com Escopo Restrito. Será realizado processo de auditoria jurídica por escritório de advocacia contratado pelo Fundo em relação aos Ativos Imobiliários que serão conferidos ao patrimônio do Fundo, a título de integralização de Cotas. Entretanto, considerando que este processo se restringirá à verificação da regularização dominial dos Ativos Imobiliários, tal análise poderá não ser suficiente para verificar a existência de eventuais ônus, gravames, restrições, débitos e demais irregularidades sobre os Ativos Imobiliários, não sendo suficiente para precaver, proteger ou compensar o Fundo por eventuais contingências que surjam após a efetiva transferência dos Ativos Imobiliários ao patrimônio do Fundo. Esse fato poderá impactar negativamente a exploração ou alienação dos Ativos Imobiliários, afetando, assim, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem vir a recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, dificultando ou impedindo a realização de transações imobiliárias com os Ativos Imobiliários.

Risco de existência de dívidas *propter rem* anteriores à transferência dos Ativos Imobiliários ao patrimônio público. Considerando que o objetivo do Fundo é o investimento nos Ativos Imobiliários de propriedade de Eletrobras ou de outras entidades de sua administração direta ou indireta, poderão recair sobre os Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio do Fundo obrigações e dívidas de caráter *propter rem*, que tenham sido constituídas anteriormente à transferência dos imóveis ao patrimônio público. Nesta hipótese, tais obrigações/dívidas em razão de seu caráter propter rem, poderão passar a ser de responsabilidade do Fundo após a conferência dos Ativos Imobiliários ao seu patrimônio, podendo acarretar em (a) ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários; (b) eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (c) discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas hipóteses podem afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. A existência de obrigações/dívidas de caráter propter rem também poderá implicar em desembolso financeiro por parte do Fundo para saldar as dívidas e/ou abatimento do valor de venda dos Ativos Imobiliários, na hipótese de sua alienação.

Risco de ocupação dos Ativos Imobiliários. A política de investimentos do Fundo não restringe a possibilidade de conferência ao patrimônio do Fundo de Ativos Imobiliários que estejam ocupados por terceiros (por exemplo, locatários, arrendatários ou mesmo ocupantes sem justo título ou boa fé). Essa hipótese poderá impactar negativamente o procedimento de alienação desses Ativos Imobiliários, em razão de eventuais direitos conferidos aos ocupantes destes Ativos Imobiliários, dependendo das circunstâncias de cada caso, tais como, direito de preferência do locatário na aquisição do Ativo Imobiliário, e a necessidade de observância do prazo locatício pelo futuro adquirente do Ativo Imobiliário. Nos contratos que transfiram a posse dos Ativos Imobiliários a terceiros também poderão estar previstos o pagamento de indenização aos ocupantes dos Ativos Imobiliários, em caso de alienação destes ativos e rescisão antecipada dos contratos a eles vinculados. Também é possível que o Fundo incorra em despesas para a propositura de ações judiciais visando à reintegração na posse dos Ativos Imobiliários previamente à sua alienação. Estas hipóteses podem tornar o processo de venda dos Ativos Imobiliários mais moroso e difícil, tornando os ativos da carteira do Fundo menos líquidos, influenciando diretamente a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de invasão e/ou turbação da posse. Tendo em vista o contexto habitacional do Brasil, sobretudo no Estado de São Paulo, e a existência de determinados movimentos e assentamentos, há a possibilidade de os Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio do Fundo a título de integralização de Cotas sofrerem invasão de terceiros. As ações cabíveis para reintegração da posse dos Ativos Imobiliários, além de dependerem de trâmites judiciários passíveis de morosidade, poderão implicar em custos adicionais ao Fundo, além de possível desvalorização dos Ativos Imobiliários invadidos e maior dificuldade de aliená-los a terceiros no mercado. Os custos para reaver a posse dos Ativos Imobiliários invadidos poderão impactar diretamente a rentabilidade do Fundo e no valor de negociação das Cotas. Ainda, nestas hipóteses, o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários invadidos, poderá enfrentar dificuldades em realizar a manutenção necessária destes Ativos, dificultando sua alienação e impactando, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que podem afetar negativamente os Ativos Imobiliários e gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Liquidez.

Liquidez Relativa às Aplicações Financeiras. Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a riscos de liquidez das Aplicações Financeiras, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar o pagamento de suas despesas e encargos.

Riscos de Liquidez e Desvalorização dos Ativos Imobiliários. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e/ou o Gestor não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos Ativos Imobiliários e de seus frutos, impactando negativamente o valor das Cotas do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo de realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Ativos Imobiliários com características semelhantes aos Ativos Imobiliários que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, à redução da oferta de financiamento imobiliário no mercado brasileiro e à redução do interesse de potenciais adquirentes e/ou potenciais ocupantes dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo. Além disso, fatores como: (i) mudança de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Ativos Imobiliários, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (ii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Ativos Imobiliários 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, (iii) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários e (iv) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações transporte público, entre outros, também poderão implicar na desvalorização dos Ativos Imobiliários, impactando na distribuição de resultados do Fundo aos
Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, mediante a entrega dos próprios Ativos Imobiliários aos Cotistas. Nos termos descritos no Regulamento, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo 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.

Liquidez para Negociação das Cotas em Mercado Secundário. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Cotas de Fundos de investimento imobiliário apresenta historicamente baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação caso esses assim o decidam. A baixa liquidez do investimento nas Cotas pode implicar impossibilidade de venda das Cotas ou venda a preço inferior ao seu valor patrimonial, causando prejuízo aos Cotistas.

Restrição à Negociação de Cotas do Fundo que Sejam Objeto de Distribuição Pública sob o Rito Automático. O Fundo pode vir a realizar a distribuição de Cotas por meio de oferta sob rito automático, nos termos da Resolução CVM 160/22. De acordo com a Resolução CVM 160/22, em caso de realização de distribuição sob o rito automático a investidores profissionais, o ofertante está desobrigado de preparar e disponibilizar Prospecto e a Lâmina da oferta em questão, caso aplicável, aos investidores-alvo da mesma. A não adoção de Prospecto e da Lâmina da oferta pode limitar o acesso de informações do Fundo aos investidores, resultar na redução de liquidez das Cotas e dificultar a venda das mesmas em função da limitação de informações disponíveis. Além disso, os investidores que adquirirem Cotas por meio de oferta pública de distribuição estarão sujeitos às regras de restrição de negociação das Cotas previstas nos artigos 86 a 88 da Resolução CVM 160/22: (a) as Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta.

Outros Riscos.

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

Restrições ao Resgate de Cotas. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, razão pela qual o pagamento integral de suas Cotas somente ocorrerá (i) na sua liquidação, que ocorrerá após o decurso do prazo de duração do Fundo, nos termos deste Regulamento, caso assim deliberado pelos Cotistas e caso não seja prorrogado o prazo de duração do Fundo ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez para negociação das cotas em mercado secundário antes descrito.

Risco Decorrente da Precificação dos Ativos. Os ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável. Referidos critérios poderão causar variações nos valores dos Ativos Imobiliários, integrantes da carteira do Fundo, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo. Não há como assegurar que um determinado Cotista ou pessoas a ele ligadas não venham a deter, direta ou indiretamente, número de Cotas de forma majoritária. Na hipótese de um único Cotista vir a adquirir parcela substancial das Cotas do Fundo, tal Cotista passará a deter parcela relevante dos votos, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. A concentração de propriedade de Cotas do Fundo poderá impactar, ainda, a tributação dos rendimentos a serem auferidos pelos Cotistas, conforme descrito no fator de risco "Riscos Tributários".

Riscos Tributários. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma lei, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a 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. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os Fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de Fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos Fundos de investimento imobiliário.

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

Risco de não Existência de Garantias de Riscos. A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução da Política de investimento do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratórias, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Aplicações Financeiras alterações na política econômica, decisões judiciais etc. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

Riscos Relacionados à Diluição em Decorrência da Emissão de Novas Cotas. O Fundo pode emitir e distribuir novas Cotas a qualquer tempo durante sua duração. A emissão de novas Cotas poderá implicar na redução da representatividade percentual das Cotas em relação à totalidade das cotas em circulação, caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência na aquisição das novas Cotas ofertadas, o que poderá acarretar a diluição de sua participação no capital do Fundo. Assim, na hipótese de emissão de novas Cotas pelo Fundo, haverá risco de modificação de relação de poderes especificamente para as matérias objeto de deliberação em Assembleia Geral.

Risco de inexistência de quórum necessário para deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Determinadas matérias objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas somente poderão ser tomadas mediante aprovação de maioria qualificada dos Cotistas. Caso o número de Cotistas seja elevado, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais Assembleias Gerais. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo ao estudo de viabilidade dos Ativos Imobiliários. O Gestor será responsável pela elaboração de Estudos de Viabilidade para cada um dos Ativos Imobiliários. Referidos estudos de viabilidade envolvem a assunção de premissas e projeções cuja ocorrência depende de eventos futuros alheios ao controle do Gestor. Na hipótese de referidas premissas e projeções não virem a se verificar no futuro, a rentabilidade do Fundo e/ou dos Ativos Imobiliários poderá ser substancialmente diferente daquela estimada nos estudos de viabilidade.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Outros Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras, alteração na política monetária, inclusive, mas não se limitando à criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente os Ativos Imobiliários ou a manutenção do investimento nesses Ativos Imobiliários pelo Fundo, alteração da política fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

Os riscos acima elencados decorrem, primordialmente, da Política de Investimentos e da atuação do gestor e administrador, cabendo a este a adoção de medidas diligentes e prudenciais para mitigá-los, nos termos do Regulamento, de modo que os efeitos adversos sobre o patrimônio do cotista deverão ser precedidos de gestão ativa e preventiva desses riscos pela administração do Fundo.