

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COSTISTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME OFFICES E RENDA
URBANA**

CNPJ nº 51.994.666/0001-43

I. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 11 de outubro de 2023, às 16:00 horas, em primeira convocação, na sede da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 22.610.500/0001 ("Administradora").

II. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada de convocação tendo em vista a presença de 100% (cem por cento) da totalidade das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, conforme a assinatura constante na lista de presença arquivada na sede da administradora ("Cotista").

III. COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Samuel de Oliveira Pereira ("Presidente"); Sr. José Altamiro Nunes da Silva Junior ("Secretário").

IV. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) a alteração do regulamento do Fundo aprovado em 26 de setembro de 2023 ("Regulamento"), exclusivamente em decorrência de erro formal que constou na redação do artigo 33 do Regulamento, para que a partir da presente data, passe a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 33. Pela prestação dos serviços de gestão e consultoria especializada, será devida à Nivi a seguinte remuneração ("Taxa de Gestão e Consultoria"):

Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Gestão e Consultoria
até R\$ 1.000.000.000,00	1,00% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo
A partir de R\$ 1.000.000.001,00	0,80% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo"

- (i) observado o item (i) acima, aprovar a versão consolidada do Regulamento nos termos do **Anexo II** à presente;
- (ii) a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação do item (i) e (ii) da presente Ordem do Dia;

V. DELIBERAÇÕES: Considerando os termos do inciso I do parágrafo 2º do artigo 24 da Resolução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 e os termos do Regulamento do Fundo, foram

APROVADAS, pelo Cotista presente, sem quaisquer restrições, a alteração do artigo 33 e sua nova redação conforme prevista nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, bem como a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia.

VI. ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se a respectiva ata que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

Assinado eletronicamente por:
Samuel de Oliveira Pereira
CPF: 077.083.839-19



Samuel de Oliveira Pereira
Presidente

Assinado eletronicamente por:
José Altamiro Nunes da Silva Junior
CPF: 449.802.518-03



José Altamiro Nunes da Silva Junior
Secretário

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96



Assinado eletronicamente por:
Diego Prado Gonçalves Ferreira
CPF: 391.872.008-05



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COSTISTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME OFFICES E RENDA
URBANA

CNPJ nº 51.994.666/0001-43

ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA

Cotista	Assinatura
CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA BLECHER	Assinado eletronicamente por: Carlos Henrique de Oliveira Blecher CPF: 073.216.237-85 

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COSTISTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME OFFICES E RENDA
URBANA**

CNPJ nº 51.994.666/0001-43

ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H AS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP



**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME
OFFICES E RENDA URBANA**

CNPJ N° 51.994.666/0001-43

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME OFFICES E RENDA
URBANA
CNPJ nº 51.994.666/0001-43**

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo. 1º O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME OFFICES E RENDA URBANA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.994.666/0001-43, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**"), é regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis em especial (a) os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; (b) a Instrução CVM 472; (c) a Lei nº 8.668/93; e (d) o Código ART ANBIMA.

Parágrafo 1º O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, aceitando que tal investimento sujeitará a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo 2º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 3º - Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"Administradora": significa a **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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;

"Assembleia Geral de Cotistas": significa a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

"Ativos de Liquidez": significam (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

"Ativos Alvo": significam (i) imóveis localizados em território nacional, em zona urbana, prontos ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento ou outras formas de exploração imobiliária típicas ou atípicas permitidas por Lei; (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (iii) ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento

cujos propósitos se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's; e (iv) Certificados de Potencial Adicional de Construção e quaisquer tipos de contrapartida, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

"Auditor Independente": significa a sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Boletim de Subscrição": significa o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

"B3": B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;

"Benchmark": significa o IPCA acrescido de um *spread* de 6% (seis inteiros por cento) ao ano.

"Capital Autorizado": significa o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme instruções da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

"Capital Integralizado": significa a soma do valor nominal em reais integralizado por cada um dos Cotistas;

"Código ART ANBIMA": significa o Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA;

"Código Civil Brasileiro": significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

"Conflito de Interesses": significa toda matéria, operação, contratação ou situação que possa proporcionar vantagens ou benefícios (i) a um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (ii) a representantes e prepostos de um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (iii) à Administradora, (iv) à Gestora e Consultor Especializado, ou (v) a terceiros que porventura tenha algum tipo de interesse com a matéria em pauta, da operação ou da situação em questão, ou que dela possa se beneficiar, de maneira conflitante com o melhor interesse do Fundo e da totalidade dos Cotistas do Fundo;

"Contrato de Gestão e Consultoria": significa o contrato de gestão e consultoria especializada firmado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gestora e o Consultor Especializado, que prevê os direitos e obrigações relacionados aos serviços de gestão e consultoria especializada a serem prestados ao Fundo;

"Consultor Especializado" ou **"Gestora"** ou **"Nivi"**: é a Nivi Capital Gestora de Recursos Ltda., sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 341, Cidade do Rio de Janeiro,

Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 50.804.206/0001-42, que será responsável pela gestão, consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Alvos, de acordo com as regras e obrigações estabelecidas no Contrato de Gestão e Consultoria. A Nivi automaticamente passará a figurar exclusivamente como Gestora a partir da data de sua homologação pela CVM e adesão ao Código ART ANBIMA;

"Cotas": significam as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"Cotistas": são os Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"CRI": significam os certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997;

"Custo Unitário de Distribuição": tem o significado atribuído no parágrafo primeiro do Artigo. 27º deste Regulamento;

"Custodiante": significa a **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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"CVM": é a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da Primeira Integralização de Cotas": é a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional e/ou mediante integralização de bens e direitos, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Alvo;

"Dia Útil": significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"Distribuições": são as distribuições de recursos realizadas pelo Fundo aos Cotistas, caso as disponibilidades do Fundo, à época, permitam a respectiva distribuição, após deduzidas as despesas e encargos do Fundo e sem prejuízo das demais obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, de valores relativos a rendimentos e quaisquer valores recebidos pelo Fundo relativamente aos Ativos Alvo, a rendimento pagos relativamente aos Ativos de Liquidez, outras receitas de qualquer natureza do Fundo, e/ou outros recursos excedentes do Fundo, existentes e passíveis de distribuição aos Cotistas.

"Escriturador": é a **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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"FII": significa Fundo de Investimento Imobiliário;

"Justa Causa": significa (a) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada e julgada, de que a Gestora ou o Consultor Especializado atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, em desempenho de suas funções; (b) a condenação da Gestora ou do Consultor Especializado em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (c) o impedimento, por autoridade competente, da Gestora ou do Consultor Especializado de exercer, temporária, desde que o referido impedimento não seja revertido no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data do impedimento, ou permanentemente, atividade no mercado de valores mobiliários brasileiro; (d) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela própria Gestora ou do Consultor Especializado; ou (e) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora ou do Consultor Especializado nos termos da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

"Índices de Concentração de Investimentos": tem o significado previsto no Artigo. 15º deste Regulamento;

"Início da Operação do Fundo": significa o primeiro mês após a primeira integralização de recursos no Fundo.

"Instrução CVM nº 472/08": significa a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 555/14": significa a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"IPCA": significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível;

"IRRF": significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza retido na fonte;

"Laudo de Avaliação": significa o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08;

"Lei nº 6.404/76": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"Lei nº 8.245/91": significa a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"Lei nº 8.668/93": significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Mercado Secundário”: significa qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

“Novas Cotas”: tem o significado atribuído no Artigo. 25º deste Regulamento;

“Parte Indenizável”: significa a Administradora, a Gestora ou o Consultor Especializado ou qualquer Parte Relacionada a esses, ou seu representante ou procurador quando atuar em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa nomeada pela Administradora, a Gestora ou o Consultor Especializado para atuar em nome do Fundo quando qualquer uma dessas pessoas tiver sofrido danos e perdas decorrentes umas das outras e tiver, portanto, direito à indenização, nos termos deste Regulamento;

“Parte Relacionada”: significa qualquer (a) empresa controlada; (b) acionista; (c) diretor; (d) sociedade cujo diretor também seja diretor da Administradora, do Consultor Especializado ou da Gestora, exceto quando o cargo de tal diretor seja exercido em comitê ou comissão estabelecidos de acordo com os estatutos sociais, regulamentos ou contratos sociais, desde que tal diretor ocupe um cargo executivo; ou (e) parentes de até segundo grau das pessoas listadas nos itens (a) a (c). Na hipótese do item (d), a CVM deverá ser consultada previamente;

“Patrimônio Líquido”: significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Política de Investimento”: significa a política de investimento adotada pelo Fundo de que trata deste Regulamento;

“Preço de Emissão”: significa o preço devido pelos investidores do Fundo pela subscrição de Cotas, que deverá ser estabelecido (a) no ato único da Administradora que aprovar a emissão das Cotas e sua distribuição aos investidores, dentro do Capital Autorizado, ou (b) na ata da Assembleia Geral que aprovar a emissão de Novas Cotas e a Oferta Subsequente, caso o Capital Autorizado tenha sido ultrapassado;

“Prime Offices”: são os Ativos Alvo localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, considerando, no momento da aquisição, a média de vacância da região, precificação de aluguel e perfil de locatários;

“Primeira Oferta”: tem o significado atribuído no Artigo. 24º deste Regulamento;

“Regulamento”: este regulamento do Fundo;

“Representante dos Cotistas”: um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 472/08;

“Reserva de Contingência”: tem o significado atribuído no parágrafo primeiro do Artigo. 29º deste Regulamento;

Resolução CVM 30: significa Resolução CCVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 160”: significa a Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022.

“Ofertas Subsequentes”: tem o significado atribuído no Artigo. 25° deste Regulamento;

“Taxa de Administração”: tem o significado atribuído no Artigo. 32° deste Regulamento;

“Taxa de Gestão e Consultoria”: tem o significado atribuído no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Regulamento;

“Termo de Adesão”: tem o significado atribuído no Artigo. 27° deste Regulamento;

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo. 2° . O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos por meio de aquisição Ativos Alvo, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Ativos Alvo que serão adquiridos pelo Fundo. O Fundo é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa e tem segmento de atuação híbrido.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo. 3° . O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4° andar, inscrita no CNPJ sob o n° 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n° 14.820, de 08 de janeiro de 2016.

Artigo. 4° . No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1°, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a Nivi, que será a entidade responsável por orientar a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, sem a participação e/ou interferência de qualquer conselho consultivo, comitê de investimento, comitê técnico ou outro comitê, exceto nos casos em que a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas possa ser necessária, conforme previsto neste Regulamento. **A Nivi passará a figurar exclusivamente como Gestora a partir da data de sua homologação pela CVM e adesão ao Código ART ANBIMA, mediante deliberação em ato do administrador neste sentido, não sendo necessária aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.**

Artigo. 5° Os serviços de custódia e tesouraria relacionados aos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pela Administradora (“Custodiante”). Não obstante, a

Administradora poderá, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Custodiante do Fundo e, nesse caso, (a) a Administradora terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o custodiante substituto seja aceito pela Gestora, e (b) o Custodiante deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo. 6º Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados pela Administradora ("Escriturador"), que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo e, adicionalmente, com relação as cotas que eventualmente estiverem custodiadas eletronicamente na B3 será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas. Não obstante, a Administradora pode, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Escriturador do Fundo e, nesse caso, (a) a Administradora terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o escriturador substituto seja aceito pela Gestora, e (b) o Escriturador deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo. 7º O Fundo conta com serviços independentes de auditoria prestados por uma sociedade de auditoria independente de primeira linha devidamente autorizada pela CVM a desempenhar tal atividade dentro do mercado de valor, indicada de comum acordo pela Administradora e pela Gestora ("Auditor Independente").

Artigo. 8º O Fundo poderá contratar um formador de mercado para suas Cotas, por orientação da Gestora à Administradora, sem a necessidade de se realizar uma Assembleia Geral, desde que este não seja parte relacionada à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 31-A, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472.

Artigo. 9º A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, incluindo, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, e nos termos deste Regulamento, para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as orientações da Gestora e Consultor Especializado, as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada diretamente pela Administradora, observadas as disposições deste Regulamento, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668/93, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo nos termos do Artigo. 8º acima.

Parágrafo 5º Os serviços listados nos incisos (i), (ii) e (iii) acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções e aprovados pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O serviço listado no inciso (iv) acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades Administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a Administradora deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Parágrafo 7º Na data deste Regulamento, a Administradora declara que tem total autonomia e independência no desempenho das suas funções e não se encontra em uma posição que possa resultar em Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. A Administradora informará os Cotistas acerca de qualquer evento que possa colocá-lo em situação da qual possa surgir um Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Deveres da Gestora e Consultor Especializado.

Artigo. 10º Não obstante os deveres e obrigações impostos à Administradora, à Gestora e ao Consultor Especializado nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável, bem como as disposições do Contrato de Gestão e Consultoria, as seguintes funções serão exercidas pela Nivi, na qualidade de Gestora, após sua homologação pela CVM:

- (i) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos Alvo do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento;
- (ii) monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Alvo ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Ativos Alvo do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Ativos Alvo do Fundo;
- (iii) instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Ativos Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;
- (iv) orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Ativos Alvo do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Administradora para esse fim, conforme o caso;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo;
- (vi) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Alvo ou perante as respectivas Prefeituras, Oficinas de Registro de Títulos e Documentos, no tocante à administração dos Ativos Alvo;
- (vii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (viii) discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Ativos Alvo do Fundo;
- (ix) reportar à Administradora e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo, inclusive mediante elaboração de relatórios de performance relativos à carteira do Fundo;
- (x) sugerir alterações a este Regulamento à Administradora;

- (xi) dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;
- (xii) deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e
- (xiii) instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

Parágrafo Único. A Gestora e o Consultor Especializado deverão agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

Artigo. 11º A Nivi, na qualidade de Gestora, irá gerir diretamente: (a) os Ativos Financeiros e (b) os Ativos Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. A Nivi, na qualidade de Consultor Especializado, será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de Ativos Alvo existentes ou que possam vir a fazer parte dos ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

Artigo. 12º É vedado à Administradora e à Gestora e ao Consultor Especializado, conforme aplicável, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos e Ativos do Fundo:

- (i) receber depósitos em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, garantia, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- (vii) vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito

de Interesses;

- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, 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 do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Parágrafo Único. A proibição prevista no item (x) acima não impede que o Fundo adquira Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

Artigo. 13º A Administradora, a Gestora e o Consultor Especializado não serão solidariamente responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas ou por qualquer Patrimônio Líquido negativo do Fundo, mas serão responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas dentro de suas respectivas competências quando ocorrerem por culpa, dolo, fraude ou violação a qualquer lei ou regulamentação expedida pela CVM e aplicável ao Fundo ou a este Regulamento. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pela Administradora, pela Gestora e pelo Consultor Especializado ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarcir-las de quaisquer dessas demandas, desde que (a) tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Ativos Alvo do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de: (i) dolo, culpa ou fraude da Parte Indenizável; (ii) violação substancial de regulamentação da CVM ou deste Regulamento, ou de qualquer outra regulamentação ou lei à qual a Administradora, a Gestora ou ao Consultor Especializado estejam sujeitos; ou (iii) qualquer evento definido como Justa Causa, em todos os casos dos itens (a) e (b) acima, de acordo com uma decisão transitada em julgado. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo. 14° Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora conforme orientação da Gestora e do Consultor Especializado e segundo uma política de investimentos, de forma a buscar ao Cotista a obtenção de renda, ganho de capital e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo.

Artigo. 15° A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, deverá ser realizada por meio da aquisição de Ativos Alvo.

Parágrafo 1° - O Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de Cotas, para realizar os investimentos nos Ativos Alvo.

Parágrafo 2° - O Fundo deverá observar os seguintes índices de concentração de investimento ("Índices de Concentração de Investimentos"):

- (i) no mínimo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em Prime Offices; e
- (ii) até 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em Ativos Alvo em construção, por meio da aquisição de ações e/ou cotas de sociedade de propósito específico que desenvolverá a construção e /ou obra, observado que o limite de 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo de alocação deverá considerar o preço pago pelo Fundo para aquisição dos Ativos Alvo em construção, bem como a projeção dos investimentos necessários para a conclusão da construção do Ativo Alvo.

Parágrafo 3° - Os Ativos Alvo não poderão ser galpão logístico e plantas de indústrias.

Parágrafo 4° - Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre Fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no parágrafo 6° do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo. 16° A Administradora poderá, desde que observadas as orientações da Gestora e do Consultor Especializado, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) realizar reformas, melhorias, benfeitorias e investimentos nos imóveis investidos;
- (ii) decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

(iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo;

(iv) observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - O Fundo poderá contratar operações com derivativos, para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º - O Fundo, desde que observadas as recomendações da Gestora e do Consultor Especializado, poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º - O Fundo poderá, caso aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 4º - Observando-se o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo, e, se for o caso, os recursos relativos à Reserva de Contingência, deverão ser aplicados em (i) títulos públicos; (ii) cotas de Fundos de investimento de renda fixa, letras hipotecárias, letra de crédito imobiliário e letra imobiliária garantida de banco de primeira linha cuja classificação de crédito seja equivalente a classificação de crédito de título de emissão de renda fixa do tesouro nacional de prazo equivalente, em cada caso, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Gestora.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo. 17º O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Artigo. 18º As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis, salvo nas hipóteses de liquidação do Fundo, e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 5º - As cotas serão divulgadas aos Cotistas diariamente e seu valor será apurado no fechamento dos mercados.

Artigo. 19º A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das cotas.

Artigo. 20º O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de integralização das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo. 21º As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do Fundo.

Artigo. 22º Observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de Cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 1º abaixo e observado o previsto nos artigos 11 e 12 e seus respectivos parágrafos da Instrução CVM 472, bem como a política de investimentos do Fundo.

Parágrafo 1º - A integralização de que trata o caput do Artigo. 22º acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão de Cotas.

Parágrafo 2º - As Cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Resolução CVM 160, conforme aplicável.

Artigo. 23º As Cotas, após subscritas e integralizadas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, em ambiente escritural, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3, sem prejuízo ainda da possibilidade de negociação privada das Cotas. O ambiente de negociação das Cotas será definido nos atos que deliberarem sobre novas emissões.

Parágrafo 1º - Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

Parágrafo 2º - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no Mercado Secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimentos.

Parágrafo 3º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Resolução CVM 160, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Artigo. 24º A oferta pública da 1ª emissão de Cotas do Fundo será realizada e (a) dirigida a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (b) coordenada por sociedade(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelo Fundo, na forma e de acordo com os prazos estabelecidos pela Resolução CVM 160, e (c) integralizada em dinheiro e/ou Ativos Alvos ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta", respectivamente).

Artigo. 25º Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela Gestora e do Consultor Especializado, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes ("Novas Cotas" e "Ofertas Subsequentes", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que dentro do Capital Autorizado.

Parágrafo 1º - Nas Ofertas Subsequentes, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros ou negociá-los no Mercado Secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, de acordo com o ambiente de negociação de tais cotas.

Parágrafo 2º - No caso da emissão de Novas Cotas, o Preço de Emissão das Novas Cotas objeto da respectiva Oferta Subsequente será fixado pela Gestora, de acordo com um dos seguintes critérios: (a) o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo (cota de fechamento)

do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, (c) o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das Novas Cotas, (d) por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na legislação aplicável, (e) o valor líquido do Fundo (*net asset value* - NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, (f) o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente, (g) a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou (h) o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente. Nos demais casos, o Preço de Emissão das Novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, com a devida consideração à recomendação da Gestora.

Parágrafo 3º - Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, admitidas no mercado secundário e observado o Artigo 23 acima, na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela emissão das Novas Cotas, conforme o caso. A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em Ofertas Subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir (a) da data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente a ser realizada sob o rito ordinário de distribuição, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Resolução CVM 160, (b) de cinco (5) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente a ser realizada sob o rito ordinário de distribuição, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta, nos termos da Resolução CVM 160, ou (c) da data de divulgação do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente a ser realizada sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Parágrafo 4º - É admitido que nas novas emissões de Cotas, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo previsto no ato que aprovar a nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada no instrumento a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, observada a legislação em vigor.

Parágrafo 5º - As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo.

Parágrafo 6º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Artigo. 26º A colocação das Novas Cotas como parte de uma Oferta Subsequente poderá

ser objeto de distribuição pública, de acordo com a Resolução CVM 160, no segmento de negociação da B3 e/ou via colocação privada.

Artigo. 27° A subscrição de Cotas será feita por meio de Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Quando da subscrição das cotas e adicionalmente ao Boletim de Subscrição, o investidor deverá, para a respectiva Oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da política de investimentos descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Resolução CVM 160, o investidor deverá declarar que é investidor profissional ou qualificado, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 1° - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas do Fundo, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas. Para todos os fins, a Primeira Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição.

Parágrafo 2° - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1° acima, não serão cobradas pelo Fundo taxas de ingresso ou saída.

Artigo. 28° Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV abaixo.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo. 29° A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1° - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, caso assim orientado pela Gestora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no

Parágrafo Único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente:

- (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Ativo Alvo;
- (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- (vii) constituição de Fundo de reserva.

Parágrafo 2º - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º acima, a Administradora poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao semestre, ou, em caso de antecipação da distribuição, ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado que caso as Cotas estejam: (i) admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3,

farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador; ou (iii) registradas no Livro "Registro dos Cotistas", farão jus os Cotistas que Cotistas que tiverem inscritos nos Livros de Registro dos Cotistas até ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Parágrafo 7º - Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Parágrafo 8º- O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 2º deste artigo será observado apenas semestralmente, sendo que eventuais adiantamentos poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo. 30º Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora, observadas as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento, conforme recomendação da Gestora e Consultor Especializado;

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

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda

em período de distribuição de cotas, que podem, caso aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento administrativo da CVM;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

(xiii) 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;

(xiv) administrar os recursos do Fundo de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(xv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

(xvi) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Artigo. 31º As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.vortx.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade Administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do Fundo que seja admitido pela CVM.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

Artigo. 32º Pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controladoria, custódia do Fundo, será devida à Administradora (“Taxa de Administração”):

Parágrafo 1º - A quantia equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, apurado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472, assegurado o valor mínimo de (i) R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) no mês subsequente ao Início da Operação do Fundo, sendo que o primeiro mês será isento; e (b) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês a partir do 7º (sétimo) mês após o Início da Operação do Fundo.

Parágrafo 2º - Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	50	isento
51	2.000	1,40
2.000	10.000	0,95
Acima de 10.000		0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- Cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Administradora, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- Custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Parágrafo 3º - Será devido, ainda, à Administradora, o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada evento de chamada de capital enviada pela Administradora aos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º - Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que a última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

Parágrafo 5º- Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral Extraordinária, será devida uma remuneração adicional à Administradora, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho por profissional da Administradora dedicado a tais atividades, salvo quando deliberado pelas demonstrações contábeis do Fundo, nos termos do artigo 43 abaixo.

Parágrafo 6º - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Artigo. 33º. Pela prestação dos serviços de gestão e consultoria especializada, será devida à Nivi a seguinte remuneração ("Taxa de Gestão e Consultoria"):

Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Gestão e Consultoria
até R\$ 1.000.000.000,00	1,00% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo
A partir de R\$ 1.000.000.001,00	0,80% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo

Artigo. 34º. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão e Consultoria serão calculadas diariamente e pagas mensalmente até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 7º (sétimo) Dia Útil do mês do Início da Operação do Fundo.

Parágrafo 1º - Os valores mínimos estabelecidos no parágrafo 1º do artigo 32 para a Taxa de Administração e no Artigo 33º para a Taxa de Gestão e Consultoria serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da Data da Primeira Integralização de Cotas.

Parágrafo 2º - Caso as Cotas do Fundo passem a integrar, no período compreendido entre junho e dezembro de cada ano, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), os percentuais das Taxas de Administração e Taxa de Gestão e Consultoria descritos acima irão incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Artigo. 35º Além da Taxa de Gestão e Consultoria, será devida pelo Fundo à Gestora uma remuneração adicional ("Taxa de Performance"), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório das

Distribuições no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital Integralizado no Fundo atualizado pelo Benchmark.

Parágrafo 1º - A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será calculada diariamente, apurada no último Dia Útil de junho e dezembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado nos meses de julho e janeiro, respectivamente.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

Artigo. 36º A Administradora poderá ser substituída nos seguintes cenários:

- (i) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; ou
- (iii) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual o administrador fiduciário substituto deverá ser eleito ou o Fundo deverá ser liquidado.

Parágrafo 1º Em qualquer hipótese de substituição, a Administradora enviará à Administradora fiduciário substituto todos os documentos ou cópias relacionadas às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo.

Artigo. 37º. Em caso de renúncia, a Administradora estará obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a qual será realizada no prazo máximo de quinze (15) dias. Um Cotista detentor ou um grupo de Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas poderá convocar a referida Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias após a renúncia. A Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Único No caso de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida renúncia, a Assembleia Geral a que se refere o caput deste artigo (i) não nomear um substituto para a Administradora, conforme o caso, ou (ii) não tiver quórum suficiente para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora convocará outra Assembleia Geral que deverá ocorrer num prazo máximo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo.

Artigo. 38º. Em caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá (i) convocar a Assembleia Geral para eleger um administrador fiduciário substituto para o Fundo e (ii) nomear um administrador fiduciário temporário até a eleição da nova administração fiduciária pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º Em caso de renúncia da Administradora ou se for iniciado um processo de liquidação judicial ou extrajudicial contra a Administradora, as despesas relacionadas à transferência dos Ativos do Fundo para o seu substituto serão arcadas pela Administradora.

Artigo. 39º. Na hipótese de renúncia ou destituição, a Administradora continuará a receber, até sua efetiva substituição, sua parte da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis*, até a data em que deixar de exercer suas funções. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, quando este deixar de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

Parágrafo Único Em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, o novo administrador assumirá a posição contratual da Administradora no Contrato de Gestão e Consultoria, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Artigo. 40º A Gestora poderá ser substituída nos seguintes cenários: (i) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM; (ii) decretação de falência ou deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial contra si; ou (iii) rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo ou pela Gestora.

Artigo. 41º Em caso de rescisão unilateral do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo, a Gestora deverá ser previamente notificada pelo Fundo, representado pela Administradora.

Parágrafo 1º. Rescisão com Justa Causa. Caso a rescisão se dê por Justa Causa, esta será imediata e a Gestora receberá apenas a sua parcela da Taxa de Gestão e Consultoria e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do Capítulo VI e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

Parágrafo 2º. Rescisão sem Justa Causa. Caso a rescisão se dê sem Justa Causa, a notificação referida no caput deste Artigo. 41º deverá ser enviada à Gestora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência. Em caso de substituição ou destituição da Gestora sem Justa Causa, fica estabelecido que a Gestora permanecerá exercendo as atividades de gestão da carteira do Fundo pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nomeação da nova gestora do Fundo.

Parágrafo 3º. No caso de destituição ou substituição da Gestora ou do Consultor Especializado sem Justa Causa, em virtude de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, serão devidos à Gestora ou ao Consultor Especializado a remuneração prevista no Contrato de Gestão e Consultoria, até a efetiva entrada de nova gestora, bem como a Taxa de Gestão e Consultoria prevista neste Regulamento.

Parágrafo 4º. Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora ou do Consultor Especializado sem Justa Causa, nos termos acima, a nova gestora nomeada por meio da Assembleia Geral de Cotistas deverá pagar uma taxa para a Gestora no montante equivalente

a 10 (dez) vezes a soma da Taxa de Gestão e Consultoria e da Taxa de Performance dos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data da efetiva transferência da gestão do Fundo, devendo respeitar a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Destituição ou Substituição} = 10 \times \text{TGC } t + 10 \times \text{TP } t.$$

Sendo que:

TGC= Taxa de Gestão e Consultoria do período t.

TP= Taxa de Performance do período t.

t= últimos 12 (doze) meses anteriores a data da efetiva transferência da gestão do Fundo.

Artigo. 42º A Nivi poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias à Administradora, hipótese em que a Gestora receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

Parágrafo Único. Em qualquer hipótese de substituição da Gestora, a Gestora enviará ao gestor e/ou ao consultor especializado substituto todos os documentos ou cópias relacionadas às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo. Não obstante o acima exposto, a Gestora desde já autoriza a Administradora a compartilhar tais documentos ou cópias relacionados às suas atividades com o gestor e/ou o consultor imobiliário substituto.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo. 43º Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição da Gestora e do Consultor Especializado e escolha de seu substituto;
- (v) emissão de novas cotas acima do Capital Autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (viii) alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo podem ser negociadas;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

- (x) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) amortização das cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xiii) aprovação de atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- (xiv) alteração da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Consultoria e Taxa de Performance;
- (xv) alteração ou exclusão da multa prevista no parágrafo 4º do Artigo. 41º deste Regulamento; e
- (xvi) aprovação de desdobramento ou grupamento das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade Administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, Taxa de Gestão e Consultoria e Taxa de Performance, conforme aplicáveis.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do parágrafo 3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 5º - A alteração referida item (iii) do parágrafo 3º acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Parágrafo 6º - O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados

por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo. 44° Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada por solicitação de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre Fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Toda convocação de Assembleias Gerais será previamente informada à Gestora e Consultor Especializado.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer com, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido mencionado no parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido no Parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A Administradora será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do Fundo.

Artigo. 45° Conforme legislação vigente, a Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) Na página da entidade Administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este artigo incluem, no mínimo: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do auditor independente;

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e (iv) o relatório dos representantes de Cotistas, se houver.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e (ii) As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no parágrafo 4º do Artigo. 44º acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 5º do Artigo. 44º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo. 46º As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns, em qualquer convocação:

- (i) a aprovação das matérias descritas nos incisos (i), (ii), (v), (vi), (vii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii) e (xiv) do Artigo. 43º acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) a aprovação das matérias descritas nos incisos (iii), (iv) e (xv) do Artigo. 43º acima ocorrerá mediante voto dos Cotistas representando, no mínimo, a 80% (oitenta por cento) das Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor, inclusive o disposto no parágrafo terceiro do artigo 19 da Instrução CVM 472, de modo que o prazo para resposta dos Cotistas será de: (i) no mínimo 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias adotadas mediante processos de consulta formal; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias adotadas mediante processos de consulta formal.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou

eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 8º - Compete ao Cotista manter a Administradora, incluindo a corretora a qual esteja vinculado, atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo. 47º. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora 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.

Parágrafo 1º - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A Administradora que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a Administradora pode 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.

Parágrafo 4º - É vedado à Administradora: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo. 48° Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, 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; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo. 49° A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros Fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e (vi)

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

Parágrafo 5º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIV - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo. 50º O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo. 51º São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas cotas da 1ª Emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- (iii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

Artigo. 52º No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e as regras gerais de Fundos de investimento.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

Artigo. 53º Como regra geral, os rendimentos e ganhos atribuíveis ao Fundo que derivam dos ativos imobiliários subjacentes não estão sujeitos à tributação no nível do Fundo. A tributação só ocorrerá por IRRF incidente sobre as Distribuições feitas pelo Fundo a seus Cotistas a alíquotas variáveis de acordo com a natureza jurídica e a localização de cada Cotista, como a seguir:

(i) Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento);

(ii) Cotistas pessoas jurídicas sediadas no Brasil: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), que será tratado como mera antecipação do total do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza de pessoa jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devidos pela entidade local sobre os mesmos valores, conforme o caso, além do Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, que serão cobrados à uma alíquota conjunta de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os rendimentos devidos pelo Fundo a tal pessoa jurídica; e

(iii) Cotistas estrangeiros: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que o Cotista não esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Caso o Cotista estrangeiro esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida, a alíquota do IRRF será aumentada para 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º Não obstante o disposto nos itens (i) e (iii) do caput deste Artigo. 53º, o Cotista que seja pessoa física fica isento do IRRF sobre os rendimentos auferidos, independentemente de seu domicílio fiscal, se o Fundo cumulativamente: (a) tiver um número igual ou superior a cinquenta (50) Cotistas; e (b) tiver as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção fiscal descrita neste parágrafo 1º é aplicável mesmo aos Cotistas que sejam pessoas físicas localizados em jurisdições de tributação favorecida.

Parágrafo 2º A isenção fiscal descrita no Parágrafo 1º deste Artigo. 53º não será concedida

(a) ao Cotista que seja pessoa física que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e em circulação; e (b) ao Cotista que seja pessoa física que detenha Cotas que lhe concedam o direito de receber rendimentos em montante superior a 10% (dez por cento) do rendimento total obtido pelo Fundo no período.

Parágrafo 3º Em qualquer caso, as Distribuições feitas pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil constituídos como instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, fundos de pensão, sociedades de capitalização, corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários ou sociedades de arrendamento mercantil não estão sujeitas à incidência do IRRF.

Parágrafo 4º Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa física ou jurídica, brasileiro ou não-residente. Entretanto, se o Fundo investir recursos em Ativos Alvo cujo incorporador, construtor ou sócio seja um Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com uma Parte Relacionada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Artigo. 54º Ganhos obtidos pelo Fundo derivados de aplicações financeiras não relacionadas a ativos imobiliários subjacentes estarão sujeitos à tributação no Fundo sob as mesmas regras aplicáveis às aplicações financeiras detidas por pessoas jurídicas - que variarão de acordo com o tipo de rendimento e o prazo de vencimento do investimento - embora o imposto de renda cobrado ali possa ser compensado contra o IRRF incidente sobre eventuais Distribuições feitas pelo Fundo aos seus Cotistas.

Artigo. 55º A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, a Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo. 56º. Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

Artigo. 57º. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do Fundo, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Artigo. 58º. O direito de voto do Fundo em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Gestora ou por representante legalmente constituído de acordo com a Política de Voto disponível para consulta no site da Gestora (www.nivicapital.com.br).

Parágrafo Único - A Gestora poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

Artigo. 59°. As informações ou documentos referidos na Seção I e na Seção II do Capítulo VII da Instrução CVM 472 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo. 60° As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora e Consultor Especializado ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora e Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Artigo. 61°. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO I FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTE ANEXO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Não obstante a diligência do(a) Administrador(a), do(a) Gestor(a) e do(a) Consultor(a) Especializado em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o(a) Administrador(a), o(a) Gestor(a) e o(a) Consultor(a) Especializado mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do(a) Administrador(a) ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

(I) Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta 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 estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

(II) Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o(a) Administrador(a) pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

(III) Riscos relacionados à pandemia da COVID-19

A propagação do coronavírus (covid-19) no país, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo governo federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto qual será a extensão dos impactos da pandemia da Covid-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive em de eventuais novos picos de contaminações e de mortalidade. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, e levará em consideração a duração e a distribuição geográfica do surto da Covid-19, sua gravidade, as ações tomadas por autoridades para conter a propagação do vírus, bem como as perspectivas de vacinação sendo certo que os impactos da pandemia da Covid-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito dos prospectos e do estudo de viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

(IV) Fatores Macroeconômicos Relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores

nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação de eventuais novas Cotas. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o(a) Administrador(a), o(a) Gestor(a) e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos estados unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a segunda guerra mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

(V) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos e/ou ativos de liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistente. Nestas condições, o(a) Administrador(a) poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou ativos de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os

Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo. Ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

(VI) Riscos do Uso de Derivativos

Os ativos e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do(a) Administrador(a), do(a) Gestor(a), do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de crédito - FGC de remuneração das Cotas. a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

(VII) Risco Relacionado as Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos de liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos de liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(VIII) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez e tais ativos de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(IX) Riscos Atrelados aos Ativos FII

O(A) Gestor(a) e o(a) Administrador(a) desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos e dos FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o(a) Administrador(a) identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que o(a)

Administrador(a) e/ou o Gestor(a) não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

(X) Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplimento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(XI) Riscos do Prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos e dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e/ou ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

(XII) Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplimento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, conseqüentemente, afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

(XIII) Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento

O investimento em Cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo,

excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(XIV) Risco de Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o(a) Administrador(a), entre o Fundo e o(a) Gestor(a), entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso xii do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do(a) Administrador(a): (i) o(a) Gestor(a), para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as instituições participantes da oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o(a) Administrador(a), entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o(a) Gestor(a) que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do(a) Administrador(a), do(a) Gestor(a), do(a) Consultor(a) Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o(a) Administrador(a), o Gestor(a), o(a) Consultor(a) Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do(a) Administrador(a), do Gestor(a) ou do(a) Consultor(a) Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao(à) Administrador(a) ou ao(à) Gestor(a), para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o 22 de primeira distribuição de Cotas do Fundo, como é o caso da presente oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do(a) Administrador(a), do Gestor(a) ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

(XV) Risco a que estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando os seguintes: (p) risco sistêmico e do setor imobiliário - tendo em vista que os

recursos do Fundo serão aplicados em ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelos FII investidos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo e do FII investidos pelo Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

(XVI) Risco Relativo às Informações Disponíveis sobre os FII

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII investidos pelo Fundo. O (A) Gestor(a) não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos pelo Fundo, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

(XVII) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII Investidos pelo Fundo

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e por tais FII investidos pelo Fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

(XVIII) Risco Operacional

Os imóveis e os FII investidos pelo Fundo poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo(a) Administrador(a) dos FII investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus Cotistas.

(XIX) Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(XX) Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do fundo e dos FII investidos pelo Fundo, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo poderão ser responsabilizados 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 do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

(XXI) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

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

(XXII) Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para os FII investidos pelo Fundo, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos

imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e a sua rentabilidade.

(XXIII) Risco Inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais FII investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

(XXIV) Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos fundos investidos.

(XXV) Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou os FII investidos pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos 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 imóveis. o pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

(XXVI) Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo fundo ou pelos FII investidos pelo fundo e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos Cotistas, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das Cotas bem como a distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo poderão já se encontrar alugados, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo Fundo ou pelos FII investidos pelo Fundo, os fundos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e

condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo ou aos FII investidos pelo Fundo, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo.

(XXVII) Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de 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 em contrato. as projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(XXVIII) Risco de Vacância

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, referidos fundos podem sofrer prejuízos, o que conseqüentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(XIX) Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(XXX) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

(XXXI) Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(XXXII) Risco de Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da Oferta 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(a) Administrador(a), o(a) Gestor(a) e eventuais coordenadores 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.

(XXXIII) 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.

(XXXIV) Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, a rentabilidade alvo descrita no regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no estudo de viabilidade acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

(XXXV) Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos ativos de liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo(a) Administrador(a) antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O(A) Administrador(a), o(a) Gestor(a), o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(XXXVI) O Fundo poderá realizar a Emissão de Cotas, o que poderá resultar em uma

Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

(XXXVII) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(XXXVIII) Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, contribuição social sobre o lucro líquido - CSLL, contribuição ao programa de integração social - PIS e contribuição ao financiamento da seguridade social - COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso ii, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de

menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor. Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, 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. Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo ("Evento"), todos os cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo ao (à) Administrador(a) a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos cotistas, quando do momento de aquisição das referidas Cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de imposto de renda ("IR") no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao(à) Administrador(a), ao(à) Gestor(a), ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo(a) Administrador(a), pelo(a) Gestor(a), pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(XXXIX) Risco relativo ao Prazo de Duração determinado do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

(XL) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o(a)

Administrador(a) ou o(a) Gestor(a); (ii) os sócios, diretores e funcionários do(a) Administrador(a) ou do(a) Gestor(a); (iii) empresas ligadas ao(à) Administrador(a) ou ao(à) Gestor(a), 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; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

(XLI) Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela instrução CVM nº 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

(XLII) Risco relativo à Concentração e Pulverização

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

(XLIII) Não existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o(a) Administrador(a) mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

(XLIV) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e

qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

(XLV) Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo(a) Gestor(a) de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o(a) Gestor(a) poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo(a) Administrador(a), pelo(a) Gestor(a) ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(XLVI) Risco relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do(a) Gestor(a), que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a Oferta de ativos e/ou ativos de liquidez para o Fundo. A ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do(a) Gestor(a).

(XLVII) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para Fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o(a) Gestor(a) possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o(a) Gestor(a) deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

(XLVII) Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução nº 2.921

O Fundo poderá adquirir ativos e/ou ativos de liquidez vinculados na forma da Resolução nº

2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da Resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do(a) Administrador(a), do Custodiante ou do(a) Gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

(XLVIII) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo(a) Gestor(a)

No âmbito da Emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo(a) Consultor(a) Especializado e o(a) Gestor(a), e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo(a) Gestor(a). O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

(XLIX) Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos previstos no Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o volume mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

(L) Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do(a) Administrador(a) e do Gestor(a), tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TNA6H-DMW6H-C6SLG-JDFR6

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Samuel de Oliveira Pereira (CPF 077.083.839-19) em 11/10/2023 16:51 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
162.158.146.133	Lat: -23,527236 Long: -46,649302 Precisão: 13 (metros)
Autenticação	sop@vortx.com.br (Verificado)
Login	
FEKVoUwIO5mSpiWZi6TdysvbrluUxIFFdunKrgGiE1g=	
SHA-256	

- ✓ Diego Prado Gonçalves Ferreira (CPF 391.872.008-05) em 11/10/2023 18:47 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
198.41.230.153	Lat: -23,566839 Long: -46,700887 Precisão: 13 (metros)
Autenticação	dgf@vortx.com.br (Verificado)
Login	
QE7naXRomayJlayDhuR8Ih8KeR1QL9pMiSWicobQc+c=	
SHA-256	

- ✓ Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli (CPF 405.325.768-96) em 11/10/2023 18:48 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
162.158.158.43	Lat: 40,746752 Long: -73,941751
	Precisão: 14 (metros)
Autenticação	av@vortx.com.br (Verificado)
Login	
Mkka/gUXdXHgjC3cbfi6YUA78GXa54/2dsxdUtlk1Pw=	
SHA-256	

- ✓ Carlos Henrique de Oliveira Blecher (CPF 073.216.237-85) em 13/10/2023 10:35 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.70.105.175	Lat: -22,983858 Long: -43,219251
	Precisão: 241 (metros)
Autenticação	henrique@nivicapital.com.br
Email verificado	
qt6qOvM5ZlbGz7O3Xh12N7y360NqfS4TQECjYxI8FjU=	
SHA-256	

- ✓ José Altamiro Nunes da Silva Junior (CPF 449.802.518-03) em 13/10/2023 10:36 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.10.37	Lat: -23,566842 Long: -46,700894
	Precisão: 11 (metros)
Autenticação	jan@vortx.com.br
Email verificado	
OfdHZs1QTpYCtDV6ejtQNvQrZvqNEDFR3cD79a4VRmg=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/TNA6H-DMW6H-C6SLG-JDFR6>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>