



ANEXO II REGULAMENTO DO FUNDO



**REGULAMENTO DO
ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ/MF nº 50.275.622/0001-09**





DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

<u>“Anexo da Classe”</u> :	São os Anexos da respectiva Classe Única deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, conforme aplicável;
<u>“Administradora”</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
<u>“Assembleia de Cotistas”</u> :	Assembleia de Cotistas do Fundo;
<u>“Ativos”</u> :	São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários, os Fundos Investidos e os Outros Ativos;
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	São os imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando a casas e apartamentos residenciais, salas e lajes comerciais, terrenos e lotes, localizados no território nacional, em sua integralidade ou de forma fracionada, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, que sejam passíveis de aquisição pela Classe, que se enquadrem em um dos seguintes critérios: (a) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (b) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (c) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) e/ou (b) acima, cujas aquisições serão realizadas tendo como objetivo principal a venda; e (d) imóveis em geral;
<u>“Auditoria Independente”</u> :	Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para





aquisição das Cotas emitidas pelo Fundo;

“B3 – CETIP”:

A B3 – Segmento CETIP UTMV;

“Capital Comprometido”:

Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

“Capital Comprometido do Cotista”:

Valor total que cada investidor, nos termos de cada compromisso de investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos na Classe, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

“Carteira”:

A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;

“CDI”:

Certificado de Depósitos Interbancário;

“Chamada(s) de Capital”:

Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu Anexo;

“Código ANBIMA”:

O Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros;

“Consultor Imobiliário”:

ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.239.232.118, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.695/0001-68, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5.143, 8º andar, Conjunto 81, CEP 01.407-200;

“Consultor Jurídico”:

É o escritório de advocacia indicado pelo Consultor Imobiliário, o qual desempenhará as atividades e atribuições indicadas neste Regulamento e no Anexo, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando à prestação dos serviços de consultoria jurídica relativa à carteira da Classe;

“Cotas”:

São as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido da Classe;

“Cotista(s)”:

Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM;

“Custodiante”:

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS





S.A., acima qualificada;

CVM:

A Comissão de Valores Mobiliários;

Dia Útil:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede da Administradora. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

Escriturador:

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

Fatores de Risco:

Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;

Fundo:

É o ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;

Gestora:

BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.726, 24º andar, Conjunto 243, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.675.481/0001-42, autorizada pela CVM a exercer as atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 15.906, de 03 de outubro de 2017, ou quem vier a substituí-la, nos termos deste Regulamento e do Anexo;

Imóveis:

Bens imóveis localizados em território nacional;

IPCA:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);

Outros Ativos:

São: **(a)** títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; **(b)** cotas de classes de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175 e com liquidez diária; **(c)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; **(d)** caixa; **(e)**





Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(f)** Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); **(g)** Letras Hipotecárias (“LH”); **(h)** Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); **(i)** Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(j)** cotas de outras classes de fundos de investimento imobiliário; e **(k)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável;

“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Soma algébrica de disponível do Fundo com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
“ <u>Plano de Liquidação</u> ”:	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
“ <u>Prazo de Duração</u> ”:	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente regulamento do Fundo e seus Anexos;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 160</u> ”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 175</u> ”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo; e
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo.



REGULAMENTO DO ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 50.275.622/0001-09

O **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus anexos, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice-versa. Adicionalmente, **(i)** as referências a “Fundo” ou a “Fundo de Investimento” alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a “Classe” e a “Classe de cotas” alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a “Regulamento” e a “Regulamento do Fundo” alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

Este Regulamento e seus anexos foram aprovados pelos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo. Adicionalmente, destaca-se que mediante a aprovação dos Prestadores de Serviços Essenciais, observada a necessidade de realização das demais adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos respectivos Anexos, a partir da entrada em vigor das regras específicas da Resolução CVM nº 175, com prazo de vigência a partir de 2024, como, por exemplo o artigo 5º da Resolução CVM nº 175, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO-ALVO

Artigo 01. O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, bem como as disposições da CVM acerca do tema, é considerado como um Fundo de Classe Única.

Artigo 02. As características específicas da Classe Única, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

Parágrafo Único Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de fatores de riscos, bem como os demais documentos do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Regulamento e seu Anexo, aos quais estará sujeito.





CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

Artigo 04. O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Parágrafo 1º Inobstante o acima, fica desde já consignado que a Gestora poderá ser automaticamente substituída a qualquer momento a partir da aprovação do processo de credenciamento perante a CVM e adesão perante a ANBIMA do Consultor Imobiliário ("Aprovação do Processo de Credenciamento e Adesão"), pelo Consultor Imobiliário, o qual passará, por meio de referida substituição, a desempenhar as atividades de gestão da carteira da Classe Única, mediante emissão e publicação de simples fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º Ocorrendo a Aprovação do Processo de Credenciamento e Adesão e passando o Consultor Imobiliário a desempenhar as funções de gestão de recursos da Carteira da Classe, em linha com o disposto no Parágrafo 1º acima, observadas, ainda, todas as disposições constantes deste Regulamento e do Anexo, este Regulamento será alterado, de ofício, visando, concomitantemente e desde que ocorrida a Aprovação do Processo de Credenciamento e Adesão: **(a)** substituir a Gestora, enquanto prestadora de serviços de gestão da Carteira da Classe, pelo Consultor Imobiliário; **(b)** excluir a figura do consultor imobiliário especializado do Regulamento e do Anexo, bem como todas as disposições a esse relacionadas; **(c)** alterar a remuneração do gestor da carteira da Classe, que passará a ser o Consultor Imobiliário, o qual passará a receber, enquanto gestor da Carteira, o equivalente a **1,80% (um vírgula oitenta por cento)** do Patrimônio Líquido da Classe; e **(d)** ajustar o quórum para deliberação acerca da substituição ou destituição do Consultor Imobiliário, enquanto novo gestor de recursos da Carteira da Classe, passando este quórum a ser o Quórum Qualificado de Deliberação, em linha com o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 3º A nova versão do Regulamento e do Anexo, contemplando os ajustes mencionados no Parágrafo 2º acima, caso ocorram, será encaminhada de imediato aos Cotistas pela Administradora.





CAPÍTULO IV. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- Artigo 06.** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.
- Artigo 07.** As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os artigos 82, 83, 104 e 106, bem como no Capítulo VI do Anexo Normativo III.
- Artigo 08.** Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:
- (a)** Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
 - i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - ii. custódia de ativos financeiros.
 - (b)** Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:
 - i. Distribuição primária de cotas;
 - ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
 - iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - iv. Formador de mercado para as cotas.





- (c)** Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- (d)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, observadas as atribuições do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;
- (e)** Abrir e movimentar contas bancárias;
- (f)** Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- (g)** Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (h)** Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175.
- (i)** Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (j)** Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - i.** não integram o ativo da Administradora;
 - ii.** Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - iii.** Não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv.** Não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - v.** Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - vi.** Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - vii.** Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo e da Classe; e **(b)** os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (k)** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;





- (l) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (m) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;
- (n) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - i. O registro de Cotistas;
 - ii. O livro de atas das Assembleias Gerais e do Comitê de Investimentos;
 - iii. O livro ou lista de presença de Cotistas;
 - iv. Os pareceres do auditor independente; e
 - v. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (o) Pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (p) Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;
- (q) Manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;
- (r) Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (s) Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (t) Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- (u) Empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas





circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;

- (v) Divulgar todas as informações previstas no Artigo 36 do Anexo Normativo III;
- (w) Disponibilizar todos os documentos previstos no Artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;
- (x) Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas e do Comitê de Investimentos;
- (y) Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (z) Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA; e
- (aa) Informar à CVM a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item “a”.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 4º A contratação do administrador, gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; (iii) escrituração de cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da



carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais

Parágrafo 6º Caso a Administradora venha a ser a única prestadora de serviço essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 7º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e a Administradora, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv. A contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e
- v. A aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 8º Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora, a Gestora ou ao consultor especializado.

Parágrafo 9º À Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas da Classe.

Artigo 09.

A Administradora certificará que os Contratos de Custódia contenham cláusula que: **(i)** estipule que somente as ordens emitidas pelo Administradora, pela Gestora, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; **(ii)** vede ao custodiante a execução de

ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe; e (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo 1º Consoante o disposto na regulamentação aplicável, a Administradora contratará, em nome e a expensas da Classe, observado o disposto neste Regulamento e no Anexo, o Consultor Imobiliário para dar suporte e subsidiar a Gestora em suas atividades de análise, seleção, avaliação, gestão, desembaraço e recomendação de alienação de Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe.

Parágrafo 2º Sem prejuízo do disposto no contrato firmado entre a Classe e o Consultor Imobiliário ("Contrato de Consultoria"), caberá ao Consultor Imobiliário desempenhar as seguintes atividades:

- i. Prospecção de oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários pela Classe;
- ii. Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos e/ou desinvestimentos em Ativos Imobiliários para a Classe e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade da Classe, inclusive mediante utilização de tecnologia;
- iii. Elaboração de propostas de investimento e propostas de desinvestimento relacionadas aos Ativos Imobiliários para avaliação do Comitê de Investimentos e aprovação da Gestora, nos termos deste Regulamento e do Anexo;
- iv. Recomendação e assessoria à Gestora na recomendação de aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe;
- v. Recomendação e assessoria à Gestora no desembaraço legal dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, nos termos do Contrato de Consultoria;
- vi. Monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da Classe;
- vii. Recomendação e assessoria à Gestora a respeito da locação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da Classe, observada a política de investimento contida no Anexo;
- viii. Elaboração e execução de estratégia de venda dos Ativos Imobiliários, incluindo disponibilização dos Ativos Imobiliários em plataforma online de venda e acompanhamento dos corretores de imóveis eventualmente contratados;
- ix. Recomendação e assessoria à Gestora na venda dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da Classe;
- x. Participação nas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, mediante elaboração de estudos e recomendações;
- xi. Supervisionar a conformidade dos investimentos da Classe com a política de investimento descrita no Anexo;
- xii. Monitorar o desempenho da Classe, a valorização das Cotas e a

- evolução do valor do patrimônio da Classe;
- xiii. Sugerir à Assembleia de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento e no Anexo no que se refere à política de investimento da Classe e às competências de gestão dos investimentos da Classe, no que aplicável;
 - xiv. Fornecer todas as informações à Gestora para a elaboração dos relatórios de sua competência, conforme o caso;
 - xv. Celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;
 - xvi. Cumprir as obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Consultoria; e
 - xvii. Indicar o Consultor Jurídico a ser contratado para a Classe.

Artigo 10.

A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis, observadas, ainda, as recomendações do Consultor Imobiliário, as deliberações do Comitê de Investimentos e os termos do Parágrafo 4º abaixo.

Parágrafo 1º A Gestora, no âmbito das atividades de gestão da Carteira, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e do Consultor Jurídico e as deliberações do Comitê de Investimentos, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com as orientações do Consultor Imobiliário e a Política de Investimento prevista no Anexo. A Gestora recomendará à Administradora para que esta adquira e/ou aliene os imóveis em nome da Classe.

Parágrafo 2º Caberá, ainda, à Gestora, realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da Carteira, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento, pelo Anexo da Classe e pela regulamentação em vigor. A Gestora, após recomendação do Consultor Imobiliário, recomendará à Administradora para que esta adquira e/ou aliene os imóveis em nome da Classe.

Parágrafo 3º Cabe à Gestora a decisão sobre a aplicação de recursos da Classe (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos, sem prejuízo da recomendação do Consultor Imobiliário nesse

sentido.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao acima, cabe à Gestora, agindo conforme as deliberações do Comitê de Investimentos e as recomendações e a assessoria do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades, sem prejuízo do disposto na regulamentação e autorregulação aplicável:

- i. Análise das recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;
- ii. Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários da Classe, a ser executado por meio de terceiros contratados pela Classe, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;
- iii. Monitoramento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, de investimentos da Classe em Ativos Imobiliários;
- iv. Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários detidos pela Classe, conforme recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;
- v. Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da Carteira; e
- vi. Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pela Classe, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo e/ou à Classe, conforme aplicável.

Artigo 11.

As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação e sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento e do Anexo, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os artigos 84 à 94, 105 e 106, conforme aplicável, bem como nos Capítulo VI do Anexo Normativo III, conforme aplicável.

Artigo 12.

Em acréscimo às vedações previstas no artigo 101 da parte geral da Resolução, é vedado ao gestor da carteira, utilizando os recursos da Classe de Cotas:

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
- (c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - I. a Classe de Cotas e a Administradora, gestora ou consultor especializado;

- II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - III. a Classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
 - IV. a Classe de cotas e o empreendedor.
- (e) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, com exceção de eventuais ônus já existentes no ativo quando ocorrer sua aquisição;
- (f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (g) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (h) 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.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso “e” não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio, observada a Política de Investimento, ou que tenham sido adquiridos de forma parceladas com instituição de hipoteca judicial.

Parágrafo 2º A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 13.

Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 14.

Adicionalmente, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe



e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 15. O Fundo pagará ao Administrador e à Gestora, conforme definido no Anexo, respectivamente, uma Taxa de Administração e uma Taxa de Gestão, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo e dos respectivos Suplementos, caso aplicável.

Parágrafo 1º Pela prestação de serviços de escrituração e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo e no Suplemento, conforme aplicável, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 3º A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem encargos do Fundo, tais como publicações de editais de convocação de Assembleia de Cotistas e despesas relacionadas à contratação de serviços especializados, sem limitação, de auditores independentes e/ou assessores legais do Fundo, conforme rol de encargos previsto neste Regulamento e a regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo.

Artigo 16. A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão acima fixadas, respectivamente.

Artigo 17. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do artigo 117 da Resolução CVM nº 175, o valor das correspondentes parcelas das Taxas de





Administração ou da Taxa de Gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

Artigo 18. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração, performance, Taxa de Gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Artigo 19. A Taxa Máxima de Distribuição poderá estar expressa no Anexo neste Regulamento, em percentual anual do Patrimônio Líquido, sendo utilizado como base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

Artigo 20. Parcela da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, poderá ser destinada a doações para entidades sem fins lucrativos, a serem efetuadas diretamente pelo Fundo, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO VI. REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 21. A Administradora e/ou a Gestora podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 2º Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

Parágrafo 3º O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a



Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 22.

Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser: **(a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

Parágrafo 1º No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 2º Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 23.

A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Artigo 24.

No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do Artigo 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

Artigo 25.

A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos do Fundo ("Custodiante").

CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 26.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Anexo, preponderantemente por meio da alienação do Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da Classe, admitida sua locação, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

Artigo 27.

Em caráter suplementar ao objeto de investimento target, a Gestora, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, também sempre poderá realizar



investimento em: **(a)** Outros Ativos, inclusive em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; e **(b)** cotas de classes de fundos de investimento, abertos ou fechados, para fins de gestão de caixa e liquidez, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e no Anexo.

Artigo 28. **Não há garantia de que o Fundo gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.**

CAPÍTULO IX EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 29. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Artigo 30. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas poderão ser distribuídas pela Administradora ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários devidamente contratada pela Gestora.

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo.

Parágrafo 5º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Artigo 31. Desde que respeitado o público-alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas



somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor qualificado do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista do Fundo.

Artigo 32. Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as chamadas de capital, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 33. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 34. Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas neste Regulamento, no Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com este Regulamento e seu Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos ao Fundo e seus prestadores de serviços. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais penalidades previstas no Compromisso de Investimento, o Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento e no Anexo, no Compromisso de Investimento e/ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará



de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se às seguintes penalidades: **(i)** pagamento do valor devido acrescido de juros de mora fixados em 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, e de uma multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, caso a pendência não seja sanada em até 2 (dois) dias úteis após a data final da chamada de capital; **(ii)** perda do direito de voto nas Assembleias de Cotistas em relação à parcela subscrita e não integralizada das Cotas; e **(iii)** direito de a Classe utilizar o produto das distribuições de rendimentos a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo e/ou com a Classe, conforme o caso, até o limite de seus débitos.

Parágrafo 2º Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

- (a) Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;
- (b) Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou ainda quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento e o Anexo; ou
- (c) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, desde que haja recomendação do Consultor Imobiliário nesse sentido, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo 4º Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

Artigo 35.

A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e dos Compromissos de Investimento, quando aplicável, em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade da Classe, bem como em direitos reais sobre os Ativos Imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o

Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Parágrafo 3º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 4º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento e no Anexo ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 5º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 6º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

Artigo 36.

A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora à Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário nesse sentido, e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.

Parágrafo 2º Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

Artigo 37.

Na hipótese de o dia da efetivação do resgate final ou de amortização de Cotas



coincidir com feriado nacional, bancário ou ainda feriados estaduais, municipais e bancários na sede da Administradora e/ou Custodiante, os valores correspondentes serão pagos ao(s) Cotista(s) no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota na data do efetivo pagamento.

CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 38. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas:

- (a) Tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) Deliberar acerca da substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c) Deliberar acerca da emissão de novas cotas, no âmbito de proposta realizada pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade prevista no Anexo;
- (d) Deliberar acerca da fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação, a dissolução ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e) Deliberar acerca da alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;
- (f) Deliberar acerca do Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;
- (g) Deliberar acerca do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (h) Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;
- (i) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, deliberar acerca da alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (j) Apreçar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (k) Deliberar acerca da eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) Deliberar acerca da aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III;
- (m) Deliberar acerca da alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- (n) Deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira da Classe, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- (o) Deliberar sobre a alteração da Política de Investimento da Classe;





- (p) Deliberar sobre a dissolução do Comitê de Investimentos; e
- (q) Deliberar acerca da substituição e/ou destituição do Consultor Imobiliário.

Parágrafo Único A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 39. Caso o Fundo possua ou venha a possuir Classes de Cotas e os Cotistas de determinada Classe deliberem pela substituição de Prestador de Serviços Essenciais, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 40. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 41. A Convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas.

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 4º O percentual previsto no Parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

- (a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais que haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
- (b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;
- (c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e
- (d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo 6º Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:

- i. Em sua página na rede mundial de computadores;
- ii. Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

- iii. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no Artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 9º Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do Artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido Artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 10º A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 11º A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

Parágrafo 12º Não se realizando a Assembleia de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Artigo 42.

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo.

Parágrafo 1º Dependem da aprovação por cotistas presentes que representem, necessariamente: (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “d”, “e”, “j”, “l” e “m” do Artigo 38 acima.

Parágrafo 2º Adicionalmente ao acima, dependerá da aprovação por cotistas que representem, necessariamente, 80% (oitenta por cento) das cotas emitidas

pela Classe, a deliberação relativa à matéria prevista na alínea “q” do Artigo 38 acima (“Quórum Qualificado de Deliberação”).

Parágrafo 3º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º Além das hipóteses previstas no § 1º do Artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 5º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 6º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 7º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (a) O prestador de serviço, essencial ou não;
- (b) Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (c) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (d) O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (e) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 8º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

- (a) Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “e” do Parágrafo 7º acima; ou
- (b) Quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser



manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Parágrafo 9º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Parágrafo 10º Nas matérias dispostas no Parágrafo 1º acima, a Administradora, a Gestora, pessoas ligadas à Administradora e à Gestora, coligadas à Administradora e à Gestora, controladas pela Administradora e pela Gestora ou controladoras da Administradora e da Gestora, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Artigo 43.

A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

Parágrafo Único Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

Artigo 44.

O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 45.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

- (a) Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (b) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de





- prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c) Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Único As alterações nos itens “a” e “b” acima devem ser comunicadas aos Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item “c” devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

CAPÍTULO XII. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 46.

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

CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 47.

Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Consultoria Complementar e as remunerações do Consultor Imobiliário e do Consultor Jurídico, previstas neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e da Classe;
- (b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM Nº 175 e seus Anexos Normativos;
- (c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) Honorários e despesas do auditor independente;
- (e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo e da Classe;
- (f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo



- dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos do Fundo e/ou da Classe;
 - (j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora;
 - (k) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;
 - (l) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
 - (m) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;
 - (n) Despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
 - (o) *Royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
 - (p) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM nº 175;
 - (q) Taxa máxima de distribuição;
 - (r) Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
 - (s) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas;
 - (t) Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;
 - (u) Despesas com Conselhos Consultivos e Comitês tão somente quando constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por prestador de serviços essencial, incluindo as eventuais despesas do Comitê de Investimentos;
 - (v) Taxa de Performance;
 - (w) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
 - (x) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III;
 - (y) Honorários da empresa de avaliações e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - (z) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
 - (aa) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo Normativo III; e
 - (bb) Taxa Máxima de Custódia.



Parágrafo 1º Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação.

Parágrafo 2º Quaisquer despesas não previstas no Artigo acima como encargos do Fundo devem correr por conta do prestador de serviço essencial que a tiver contratado.

Artigo 48.

Mensalmente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (a) Pagamento dos encargos do Fundo e/ou da Classe descritos no Artigo 47 acima;
- (b) Pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (c) Pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira da Classe; e
- (d) Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo 1º Sempre que for verificada a insuficiência de caixa na Classe, a Administradora convocará os Cotistas em Assembleia de Cotistas para que estes deliberem acerca da emissão de novas Cotas.

Parágrafo 2º A seu exclusivo critério, é facultado à Gestora, ao Consultor Imobiliário e/ou ao Consultor Jurídico oferecerem descontos nas taxas devidas pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso, descritas neste Regulamento e no Anexo.

CAPÍTULO XIII. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 49.

O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 31 de dezembro, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Artigo 50.

O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

Artigo 51.

As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às





normas contábeis expedidas pela CVM, incluindo a Instrução CVM 489 e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 1º Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários da Classe para atualização de seus valores.

Parágrafo 2º No caso de Fundo e/ou Classe em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, não será obrigatória a auditoria referenciada no Artigo 51 acima.

CAPÍTULO XIV. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 52. A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

Parágrafo 1º As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 53. Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 54. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos,



e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Único O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

CAPÍTULO XV. FATO RELEVANTE

Artigo 55.

A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as seguintes hipóteses trazidas expressamente na Resolução CVM nº 175:

- (a) Alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (b) Contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- (c) Contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- (d) Mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de Cotas;
- (e) Alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- (f) Fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de cotas;
- (g) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (h) Cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e
- (i) Emissão de Cotas de Classe fechada.

Parágrafo 2º Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

- (a) Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;
- (b) Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos





enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

CAPÍTULO XVI. FATORES DE RISCO

Artigo 56.

O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os





Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos





para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

CAPÍTULO XVIII. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 57. Os imóveis integrantes da Carteira das Classes de Cotas objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 58. Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM nº 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

- (a) demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;
- (b) Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;
- (c) Descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e
- (d) Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 59. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

Parágrafo 1º A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

Parágrafo 2º Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.





Parágrafo 3º Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 60.

Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII deste Regulamento.

Artigo 61.

A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo e respectivos Suplementos são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos ou dos Suplementos, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre os Anexos e os Suplementos, prevalecerá as disposições do Anexo.

Artigo 62.

Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 63.

Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, no Suplemento e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.



**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO ROHT
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 50.275.622/0001-09**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto. Adicionalmente, destaca-se que mediante a aprovação dos Prestadores de Serviços Essenciais, observada a necessidade de realização das demais adaptações necessárias ao presente Regulamento e ao respectivo Anexos, a partir da entrada em vigor das regras específicas da Resolução CVM nº 175 com prazo de vigência a partir de 2024, como, por exemplo o artigo 5º da Resolução CVM nº 175, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses.

Considerando o acima e as manifestações da CVM acerca do processo de adaptação, transição e vigência da Resolução CVM nº 175, destaca-se que este fundo, neste momento, e considerando o disclaimer de eficácia de determinadas disposições e, principalmente, está sendo interpretado como de Classe Única para todos os efeitos. Os efeitos decorrentes dessa disposição e das adaptações futuras que serão realizadas a partir de 2024 são aqueles referenciados pela própria CVM, conforme disposições e manifestações destacadas.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO E OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 01. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, sendo esta Classe da categoria ANBIMA “Tijolo – Híbrido – Gestão Ativa” e possuindo como objetivo a valorização e a rentabilidade de suas Cotas preponderantemente por meio da alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, admitida sua locação, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

Artigo 02. A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 03. Esta Classe Única é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM 175 e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no Público-Alvo será verificado, pelo Distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe.

Parágrafo 2º Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar, cuidadosamente, todas as





informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 04. Esta Classe goza de Prazo de Duração indeterminado, apenas sendo liquidada, portanto, por força dos eventos de liquidação dispostos neste Anexo.

CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

Artigo 05. A Classe possui 2 (dois) prestadores de serviços essenciais, a saber: **(a)** Administradora; e **(b)** Gestora da Classe, devidamente identificadas nos artigos abaixo. Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe poderá contar com outros prestadores de serviços, conforme disposto na parte Geral do Regulamento e neste Capítulo.

Artigo 06. A Classe é administrada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 07. A Classe é gerida pela **BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada.

Parágrafo 1º Inobstante o acima, fica desde já consignado que a Gestora poderá ser automaticamente substituída a qualquer momento a partir da Aprovação do Processo de Credenciamento e Adesão, pelo Consultor Imobiliário, o qual passará, por meio de referida substituição, a desempenhar as atividades de gestão da carteira da Classe Única, mediante emissão e publicação de simples fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º Ocorrendo a Aprovação do Processo de Credenciamento e Adesão e passando o Consultor Imobiliário a desempenhar as funções de gestão de recursos da Carteira da Classe, em linha com o disposto no Parágrafo 1º acima, observadas, ainda, todas as disposições constantes do Regulamento e deste Anexo, o Regulamento e este Anexo serão alterados, de ofício, visando, concomitantemente e desde que ocorrida a Aprovação do Processo de Credenciamento e Adesão: **(a)** substituir a Gestora, enquanto prestadora de serviços de gestão da Carteira da Classe, pelo Consultor Imobiliário; **(b)** excluir a figura do consultor imobiliário especializado do Regulamento e do Anexo, bem como todas as disposições a esse relacionadas; **(c)** alterar a remuneração do gestor da carteira da Classe, que passará a ser o Consultor Imobiliário, o qual passará a receber, enquanto gestor da Carteira, o equivalente a **1,80% (um**





vírgula oitenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; e **(d)** ajustar o quórum para deliberação acerca da substituição ou destituição do Consultor Imobiliário, enquanto novo gestor de recursos da Carteira da Classe, passando este quórum a ser o Quórum Qualificado de Deliberação, em linha com o disposto no Regulamento.

Parágrafo 3º A nova versão do Regulamento e do Anexo, contemplando os ajustes mencionados no Parágrafo 2º acima, caso ocorram, será encaminhada de imediato aos Cotistas pela Administradora.

Artigo 08. Adicionalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.

Artigo 09. A Administradora disponibiliza aos seus Cotista a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).

Artigo 10. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 11. Adicionalmente ao disposto acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Anexo, na parte geral do Regulamento e demais documentos do Fundo, da Classe e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 12. A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde a **0,10% (zero vírgula dez por cento)** ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, o que for maior.

Parágrafo 1º A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora,





mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Parágrafo 2º A Taxa de Administração será reajustada anualmente, considerando a data-base do Regulamento, pela variação positiva do IPCA do período.

Artigo 13.

A Taxa de Gestão da Classe, a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponderá ao seguinte: **(i)** no caso da Classe possuir um patrimônio líquido de até R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), o valor fixo mensal de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** ou **0,30% (zero vírgula trinta por cento)** do patrimônio líquido da Classe, o que for maior; e **(ii)** no caso da Classe possuir um patrimônio líquido superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), o valor fixo mensal de **R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais)** ou **0,30% (zero vírgula trinta por cento)** do patrimônio líquido da Classe, o que for maior.

Parágrafo 1º A Taxa de Gestão deverá ser paga à Gestora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Parágrafo 2º A Taxa de Gestão será reajustada anualmente, considerando a data-base do Regulamento, pela variação positiva do IPCA do período.

Artigo 14.

Não serão cobradas taxas de saída ou performance, sem prejuízo da cobrança da Taxa de Consultoria Complementar.

Parágrafo Único Inobstante o acima, poderá ser cobrada taxa de ingresso pela Classe, desde que fixada pela Assembleia de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos do Regulamento e deste Anexo.

Artigo 15.

A Taxa de Custódia da Classe está englobada na Taxa de Administração.

Artigo 16.

Quando da realização de novas emissões de cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões. Será entendida como taxa de distribuição a taxa incidente sobre as cotas objeto de ofertas da Classe, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das cotas no momento da subscrição primária de cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas, correspondente ao quociente entre: **(a)** o valor dos gastos da distribuição primária das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas e que pode incluir, entre outros: (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição;



(iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta da Classe; (iv) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas da Classe, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas da Classe; e **(b)** o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das cotas ("Taxa de Distribuição").

Artigo 17.

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária da carteira da Classe, será pago ao Consultor Imobiliário o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa de Consultoria Imobiliária").

Parágrafo 1º Pela prestação dos serviços de consultoria jurídica relativa à carteira da Classe, será pago ao Consultor Jurídico, de forma mensal e até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa de Consultoria Jurídica").

Parágrafo 2º A Taxa de Consultoria Imobiliária, descrita no *caput*, deverá ser paga ao Consultor Imobiliário, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Parágrafo 3º Sem prejuízo da remuneração do Consultor Imobiliário prevista acima, o Consultor Imobiliário fará jus, ainda, ao recebimento de uma remuneração a ser paga quando da alienação dos Ativos Imobiliários, calculada conforme o disposto nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 4º A Classe pagará ao Consultor Imobiliário, a título de taxa de consultoria complementar ("Taxa de Consultoria Complementar" ou "TCC") em cada transação imobiliária, 20% (vinte por cento) sobre o Resultado Positivo (abaixo definido).

Parágrafo 5º Considera-se "Resultado Positivo", o valor de venda (VV) somado às receitas do imóvel (RI), descontado do preço de custo de aquisição (CA) somado às despesas do imóvel (DI), corrigido pela variação acumulada do IPCA, acrescido de 6% a.a., desde que o resultado seja positivo.

Parágrafo 6º A Taxa de Consultoria Complementar (TCC) será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TCC > 0).

$$TCC = 20\% * \{(VV + RI) - (CA + DI) * (1 + \text{índice de correção})\}$$

TCC = Taxa de Consultoria Complementar

VV = Valor de Venda

RI = Receitas do Imóvel

CA = Custo de Aquisição

DI = Despesas do Imóvel

Índice de Correção = IPCA acumulado no período + 6% a.a. calculado de modo *pro rata temporis* no período compreendido entre a aquisição e a alienação do ativo.

Parágrafo 7º A Taxa de Consultoria Complementar será aferida e provisionada em carteira sempre que houver um evento de venda após a assinatura de qualquer instrumento definitivo, escritura definitiva de compra e venda ou, ainda, qualquer outro instrumento desde que vinculante e irrevogável formalizando a conclusão da transação com consequente liquidação de pagamento à Classe, e deverá ser paga ao Consultor Imobiliário no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente do recebimento das informações descritas no Parágrafo 7º a seguir pela Administradora.

Parágrafo 8º As provisões e pagamentos descritos no Parágrafo 6º acima se darão após o envio, pelo Consultor Imobiliário à Administradora, dos documentos descritos acima acompanhados de memória de cálculo da Taxa de Consultoria Complementar devida, bem como dos comprovantes de Custo de Aquisição, Receitas do Imóvel e Despesas do Imóvel.

Parágrafo 9º Entende-se por “Custo de Aquisição” dos imóveis adquiridos o valor nominal de aquisição da data da compra, acrescido de todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como a comissão devida ao leiloeiro, taxas cartorárias, tributos, encargos do imóvel, gastos necessários à manutenção, conservação e reparos, corretagens, custas e despesas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo 10º Serão reconhecidas e adicionadas ao preço de venda, as receitas recebidas a título de aluguéis, ações de cobrança e quaisquer rendimentos gerados pelo imóvel durante o período em que este esteve em carteira.

Parágrafo 11º O pagamento da Taxa de Consultoria Complementar deverá ser efetuado diretamente pela Classe e em moeda corrente nacional.

Parágrafo 12º Não obstante o disposto no Parágrafo 10º acima, em havendo, nos termos estabelecidos no Regulamento e neste Anexo, amortização e/ou liquidação das Cotas em caixa e Ativos Imobiliários, o caixa servirá para pagar preferencialmente a Taxa de Consultoria Complementar, sendo que se, ainda assim, restarem valores devidos à título da Taxa de Consultoria



Complementar, serão atribuídos ao Consultor Imobiliário Ativos Imobiliários em montante equivalente ao que restar a ser pago da Taxa de Consultoria Complementar.

Artigo 18. A Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, sejam pagas diretamente pela Classe aos respectivos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 19. A Classe tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento descrita no presente Capítulo, preponderantemente, por meio da alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da Classe, admitida sua locação, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 1º Poderão integrar o patrimônio da Classe: (i) Ativos Imobiliários; e (ii) Outros Ativos.

Parágrafo 2º É vedada a realização de operações com derivativos pela Classe, com exceção das hipóteses previstas no item (d), do Parágrafo 5º abaixo.

Parágrafo 3º A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, conforme ratificação realizada pelo Comitê de Investimentos, nos termos do Regulamento e deste Anexo. Os recursos da Classe não aplicados em Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento dos encargos do Fundo e da Classe previstos no Regulamento e neste Anexo.

Parágrafo 4º A Classe poderá investir em Ativos Imobiliários em todo o território nacional, gravados, ou não, com ônus reais, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 5º A Classe deverá observar os seguintes procedimentos em relação aos investimentos em Ativos Imobiliários, exceto se deliberado de forma diversa pelo Comitê de Investimentos:

(a) A exposição a um único Ativo Imobiliário não poderá ser superior a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido da Classe;

(b) Até que pelo menos 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido da Classe seja integralizado e investido em Ativos Imobiliários, o Consultor





Imobiliário não poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários, diretamente ou por meio de outros veículos de investimento de que participe, sem apresentá-los previamente à Gestora para avaliar potencial investimento pela Classe;

(c) A Classe poderá coinvestir, com terceiros, em Ativos Imobiliários, desde que a Classe, representada pela Gestora, e desde que recomendado pelo Consultor Imobiliário, tenha poder de veto nas decisões estratégicas relativas ao investimento, conforme regras a serem definidas em instrumento próprio a ser celebrado entre a Classe e o terceiro;

(d) A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações da Classe, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas. A Gestora deverá observar os seguintes critérios:

(i) Contrato de Swap (“Contrato de Swap”): As operações de *swap*, *Interest Rate Swap* (“*Swap*”) contemplam derivativos em que a Classe deverá realizar pagamento de uma determinada taxa à contraparte e esta última deverá realizar pagamentos de uma outra taxa à Classe, estas acordadas na data da operação, podendo as taxas serem pré ou pós fixadas. Os contratos aqui descritos serão realizados no mercado de balcão, mediante contratação de qualquer instituição financeira cuja classificação de risco (*rating*) pela respectiva agência de classificação de risco seja superior a “AA+(bra)”. O risco na liquidação do *Swap* está relacionado à capacidade da contraparte *Swap* cumprir com suas obrigações, nos termos do respectivo contrato (“Contraparte Elegível Swap”);

(ii) Contrato de Futuro de Cupom de IPCA (“Futuro DAP”): Estas operações envolvem contratos futuros que negociam sob o código DAP na B3. O contrato funciona como uma ferramenta de proteção contra flutuações da taxa de juro real brasileira. O cupom de IPCA é a taxa de juro real calculada pela diferença entre a taxa média dos depósitos interfinanceiros de um dia (DI) e a inflação medida pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Considerando um título sem pagamento de fluxos de juros intermediários, ou seja, sem pagamento de cupom, o Contrato Futuro de Cupom de IPCA se mostra um instrumento de proteção equivalente, pois ele replica o valor presente de um financeiro descontado por uma taxa de juro real;

(iii) Estas operações serão registradas nos sistemas da B3, com ou sem garantia de contraparte central, ou em qualquer outro sistema ou câmara de custódia e liquidação financeira de valores mobiliários autorizados pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e

(iv) A Classe realizará, mensalmente, a marcação a mercado das operações de *Swap*.



Parágrafo 6º Observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e validadas pela Gestora, a Classe poderá antecipar com terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá antecipar o recebimento de quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 7º Quando o investimento da Classe de Cotas se der em projetos de construção, cabe à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 8º A Administradora, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 9º Caso a Classe invista ou venha a investir preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, considerando as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe.

Parágrafo 10º Adicionalmente ao disposto no Parágrafo 7º acima, não se aplicarão os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos seguintes ativos, conforme aplicável:

- (a) Cotas de classes de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e de classes de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (b) Cotas de classes de outros FII; e
- (c) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de classes de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

Parágrafo 11º O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha a Carteira poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, até a totalidade das Cotas, com as consequências tributárias inerentes, inclusive e a depender da situação, com a tributação por equiparação de pessoa jurídica.

Parágrafo 12º Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pela Gestora, com recomendação do Consultor Imobiliário ou por terceiro independente, podendo este ser um perito judicial no âmbito de processo judicial no qual o Ativo Imobiliário seja objeto, e ratificação do Comitê de Investimentos, observados ainda os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

Artigo 20. Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio da Classe poderão ter sua alienação recomendada pela Gestora à Administradora, mediante a recomendação e a assessoria do Consultor Imobiliário, observadas as deliberações do Comitê de Investimentos, observado que a negociação dos Ativos Imobiliários pela Classe deverá ser realizada após a avaliação, pela Gestora, das recomendações do Consultor Imobiliário.

Artigo 21. A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor e um único Ativo Imobiliário.

Artigo 22. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Parágrafo Único A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 23. **Não há garantia de que a Classe terá o tratamento tributário equivalente ao que atualmente se aplica aos fundos de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.**

CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 24. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Artigo 25. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as oferta, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo.

Parágrafo 5º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Parágrafo 6º Os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Parágrafo 7º As Cotas da Classe terão seu valor calculado todo Dia Útil mediante a utilização de metodologia de apuração do valor dos Ativos Imobiliários e dos demais Outros Ativos integrantes da respectiva Carteira.

Parágrafo 8º O valor patrimonial das Cotas, após a data de início da Classe, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 26.

Desde que respeitado o público-alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares. As Cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, sem prejuízo da possibilidade de negociação privada das Cotas.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor qualificado do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.



Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista do Fundo.

Parágrafo 4º Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 5º 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 6º Desde que previamente aprovado pela Assembleia de Cotistas, nos termos do Regulamento, a Classe poderá realizar novas emissões de Cotas.

Parágrafo 7º Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas da Classe, esta poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer: **(i)** a realização de novos investimentos da Classe nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico; **(ii)** a cobertura de eventuais contingências da Classe; **(iii)** a recomposição do caixa da Classe em montante suficiente para pagamento das despesas da Classe; ou **(iv)** para aquisição de novos Ativos Imobiliários para a Classe.

Parágrafo 8º O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas e fixado, tendo em vista: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas; **(ii)** o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada ou laudo judicial existente no processo em que o ativo foi arrematado, desde que, atualizado na forma definida pelo poder judiciário; **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou **(iv)** outra metodologia definida na Assembleia de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 9º Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever





as novas Cotas.

Parágrafo 10º A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, no Regulamento e neste Anexo.

Parágrafo 11º Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas Cotas pela Assembleia de Cotistas, a Administradora, conforme recomendação da Gestora e do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas da Classe, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, até o limite de capital total ofertado de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) pela Classe (“Capital Autorizado”).

Artigo 27.

Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as chamadas de capital, observados os termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º As Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo deverão ser integralizadas pelo valor fixo de R\$100,00 (cem reais) por cota, independentemente do valor da cota do dia quando da chamada de capital realizada.

Parágrafo 2º Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 28.

Exceto se de outra forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até (10) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, conforme orientação da Gestora, mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo Único Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pela Classe, bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para





recomposição de reservas estabelecidas no Regulamento e/ou neste Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 29.

Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com o Regulamento e este Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos ao Fundo e seus prestadores de serviços. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais penalidades previstas no Compromisso de Investimento, o Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas no Regulamento e neste Anexo, no Compromisso de Investimento e/ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se às seguintes penalidades: **(i)** pagamento do valor devido acrescido de juros de mora fixados em 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, e de uma multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, caso a pendência não seja sanada em até 2 (dois) dias úteis após a data final da chamada de capital; **(ii)** perda do direito de voto nas Assembleias de Cotistas em relação à parcela subscrita e não integralizada das Cotas; e **(iii)** direito de a Classe utilizar o produto das distribuições de rendimentos a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo e/ou com a Classe, conforme o caso, até o limite de seus débitos.

Parágrafo 2º Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

- (d) Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;
- (e) Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou ainda quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou
- (f) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, desde que haja recomendação do Consultor Imobiliário nesse sentido, observado que o valor do



empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo 4º Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

Artigo 30.

A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e dos Compromissos de Investimento, quando aplicável, em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade da Classe, bem como em direitos reais sobre os Ativos Imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Parágrafo 3º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 4º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 5º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 6º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Parágrafo 7º No caso de integralização de Ativos, estes deverão ser integralizados no prazo máximo da oferta ou outro definido pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas.



CAPÍTULO VIII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE, POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E DE RESERVA DE CAIXA

Artigo 31. O resgate final das Cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo.

Artigo 32. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.

Parágrafo 2º Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na parte geral deste Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável.

Artigo 33. Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

Parágrafo 1º 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e calculados com base nas disponibilidades de caixa e necessidade de constituição de reserva de caixa existentes, podendo, ainda, referido saldo ser utilizado pela Administradora, com base em solicitação apresentada pela Gestora, nos termos de recomendação do Consultor Imobiliário nesse sentido, para reinvestimento em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Caixa mencionada neste Anexo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 2º A Classe poderá, a critério da Administradora e da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação





será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão da Classe.

Parágrafo 3º Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento e neste Anexo para a manutenção do Fundo e da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º Observada a distribuição de rendimentos definida neste Artigo, os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos poderão ser reinvestidos.

Artigo 34.

Será constituída, desde a data da primeira integralização de Cotas, uma reserva de caixa no montante equivalente a, no mínimo, 4 (quatro) meses de despesas do Fundo e da Classe, apurada em cada data de pagamento de Distribuição de Dividendos (“Reserva de Caixa”).

Parágrafo 1º Os recursos da Reserva de Caixa integrarão o patrimônio da Classe e constituirão uma provisão para o pagamento das despesas ordinárias da Classe e do Fundo.

Parágrafo 2º Os recursos da Reserva de Caixa serão mantidos exclusivamente em Outros Ativos.

CAPÍTULO IX.

ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 35.

As Assembleia Especiais, considerando o atual status regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175 acontecerão, tão somente, por





intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X. REPRESENTANTE DE COTISTAS

Artigo 36. A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, 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 da Classe, 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 da Classe, 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 a Classe; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido





condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Artigo 37. Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos da regulamentação), transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;
- V. Examinar as demonstrações financeiras da Classe do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita a Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

Parágrafo 1º A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo.

Parágrafo 2º Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.



Parágrafo 3º Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 38. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO XI. COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 39. A Classe possuirá um Comitê de Investimentos, que será composto por, no mínimo, 03 (três) membros, dos quais todos serão indicados pelo Consultor Imobiliário.

Parágrafo Único O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 5 (cinco) anos, permitida a reeleição.

Artigo 40. O Comitê de Investimentos tem como funções, sem prejuízo das responsabilidades e atribuições da Gestora:

- I. Determinar as diretrizes de investimento e desinvestimento da Classe;
- II. Deliberar sobre os: (a) investimentos e desinvestimentos da Classe em Ativos Imobiliários; (b) prazos, forma e condições de todo e qualquer investimento em Ativos Imobiliários; e (c) sobre alterações na composição da carteira da Classe, observada a política de investimento da Classe;
- III. Decidir sobre as questões relevantes de interesse da Classe, inclusive aumento de participação nos Ativos Imobiliários investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses da Classe;
- IV. Aprovar todo e qualquer contrato, compromisso, termo ou ajuste de natureza diversa a ser firmado pela Classe, desde que relacionado aos Ativos Imobiliários;
- V. Decidir sobre a forma de alienação dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe, observado o Regulamento e este Anexo;
- VI. Acompanhar as atividades da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário no cumprimento de suas obrigações referentes ao Fundo e à Classe, conforme o caso; e
- VII. Deliberar sobre as reavaliações dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º Os membros do Comitê de Investimentos não receberão



qualquer tipo de remuneração da Classe pelo desempenho de seus serviços.

Parágrafo 2º O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses da Classe assim o exigirem.

Parágrafo 3º As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, pela Administradora ou por qualquer um de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, podendo ser dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os membros.

Parágrafo 4º As reuniões do Comitê de Investimentos instalar-se-ão com a presença da maioria de seus membros e poderão ser presenciais, ou realizadas por meio de teleconferência ou de consulta formal, observado o procedimento previsto no Regulamento e neste Anexo.

Parágrafo 5º As deliberações do Comitê de Investimentos serão adotadas por maioria de votos de seus membros presentes, cabendo a cada membro 1 (um) voto, podendo a Gestora, conforme suas prerrogativas legais e regimentais, acatar ou não a decisão do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 6º Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas as respectivas atas, ainda que em forma de sumário, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimentos presentes e entregues à Administradora, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a sua realização.

Artigo 41. As decisões do Comitê de Investimentos não eximem a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, nem as pessoas por elas contratadas para prestar serviços à Classe, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento, neste Anexo e na regulação em vigor.

CAPÍTULO XII. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 42. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora.

Artigo 43. São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe:





- (a) Constatação de Patrimônio Líquido Negativo; e
- (b) Rebaixamento da classificação de risco, caso aplicável.

Artigo 44.

São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

- (a) Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
- (b) Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidação antecipada da Classe;
- (c) Desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários da Classe, conforme aplicável;
- (d) Descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas não nomeie instituição administradora e/ou gestora, conforme o caso, habilitada para substituir a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, ou por qualquer motivo a Assembleia de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos do Regulamento e deste Anexo; e
- (e) Demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora, imediatamente: **(a)** suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperá a aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos Financeiros; e **(c)** convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(c)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: **(a)** parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e **(b)** que se

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

Parágrafo 5º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de auditor independente acerca das demonstrações da Classe.

Artigo 45.

No caso de liquidação antecipada e iliquidez dos Ativos da Carteira da Classe e/ou por deliberação dos Cotistas, conforme Plano de Liquidação, o resgate final poderá ser realizado com a entrega dos Ativos e/ou de proventos aos Cotistas, observadas as demais regras dispostas neste Anexo, na parte geral do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Caso a Carteira da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo da liquidação, a critério da Gestora: **(a)** a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou; **(b)** a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 46.

Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

- (a)** Observância dos prazos de que trata o inciso I do caput do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
- (b)** Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (c)** Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
- (d)** Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate; e
- (e)** Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira.

Parágrafo Único A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Artigo 47.

Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do

registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Único É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

Artigo 48.

Caso a Classe não possua recursos suficientes para o pagamento e resgate de todas as Cotas no momento de sua liquidação, e desde que a Classe possua investimentos remanescentes, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, conforme orientação do Consultor Imobiliário, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 1º O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Parágrafo 2º Encerrados os procedimentos referidos acima sem o resgate de todas as Cotas, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas ainda em circulação.

Parágrafo 3º Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento e neste Anexo, por ocasião da Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da Classe aos Cotistas, observado que tal entrega deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Parágrafo 4º Nos termos do parágrafo acima, na hipótese da Administradora, orientado pela Gestora e/ou Consultor Imobiliário, encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizados a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

Parágrafo 5º No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam a Administradora para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 6º Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 7º A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Anexo.

Parágrafo 8º As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 9º O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 5º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIII. REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDAÇÃO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Artigo 49. Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n 175.

Artigo 50. Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

(a) Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:

- (i)** Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;
- (ii)** Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;
- (iii)** Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
- (iv)** Realizar a divulgação de Fato Relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (v)** Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

(b) Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:

- (i)** Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:
 - (i.i)** Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;
 - (i.ii)** Balancete; e
 - (i.iii)** Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo.
- (ii)** Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

Parágrafo 1º Caso após a adoção das medidas previstas no item “a” acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no item “b” acima se torna facultativa.

Parágrafo 2º Caso anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos acima, devendo, nesse caso, a Administradora divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e, ainda que resumidamente, **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo 3º Caso posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique

que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo, inclusive.

Parágrafo 4º Na Assembleia de Cotistas mencionada acima, em caso de não aprovação do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (a)** Cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição de emissão de novas subscrições de Cotas;
- (b)** Cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (c)** Liquidar a Classe que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (d)** Determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

Parágrafo 5º Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no parágrafo acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 6º A Gestora deverá comparecer na Assembleia de Cotistas mencionada acima, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, cumpre destacar que na Assembleia de Cotistas será permitida, ainda, a manifestação dos credores da Classe, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 51. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 52. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

- (a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e
- (b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo 1º Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULO XIV. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 53.

O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras

condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos



Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os Cotistas de forma adversa e material.

(g) Risco de Execução de Garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(h) Risco no Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

(i) Risco Tributário



O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(j) Risco Jurídico

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

(k) Risco Imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

(l) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(m) Risco de Sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos

rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(n) Risco de Desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

(o) Risco de Vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(p) Risco de desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve 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 pela Classe.

(q) Risco ambiental

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

(r) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(s) Risco de Coinvestimento

O Fundo poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por Afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas

A Classe poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

(u) Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de “Fatores de Risco”, os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

(v) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(w) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(x) Risco de despesas extraordinárias

A Classe estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

(y) Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

(z) Risco de diluição

A Classe poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

(aa) Riscos referentes à Estudos de Viabilidade

Risco referente à Estudos de Viabilidade Quando a Classe apresentar Estudo de Viabilidade, este pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O Estudo de Viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o Investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

(bb) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.