REGULAMENTO DO

NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM LIQUIDAÇÃO

CNPJ: 24.774.904/0001-32

10 de agosto de 2026.

REGULAMENTO DO NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM LIQUIDAÇÃO

O "**NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM LIQUIDAÇÃO**", doravante simplesmente "Fundo", disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela parte geral e pelo Anexo III da Resolução CVM n° 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento, conforme o disposto abaixo.

1. GLOSSÁRIO

1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Regulamento em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Anexo I deste Regulamento, aplicável tanto às formas no singular quanto no plural.

2. OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

3. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

3.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

3.2. Para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", o Fundo é classificado como:

(i) Classificação: Multiestratégia;

(ii) Subclassificação: Fundos;

(iii) Gestão: Ativa; e

(iv) Segmento de Atuação: Multicategoria.

3.3. O Fundo é constituído com classe única de Cotas. Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências ao Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências à classe única de Cotas.

3.4. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, o presente Regulamento não conta com um anexo descritivo da referida classe. Este Regulamento abrange todas as informações sobre a classe única de Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

3.5. A responsabilidade dos Cotistas será ilimitada, ou seja, não será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, caso o Patrimônio Líquido seja negativo.

4. PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

5. ADMINISTRADORA

5.1. O Fundo é administrado pela Administradora.

6. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

6.1. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, em especial a competência e orientação da Gestora, tem amplos e gerais poderes para (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo, inclusive adquirir, locar, arrendar, alienar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) em nome do Fundo, isoladamente, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos, transigir, representar o Fundo em juízo ou fora dele e praticar todos os demais atos necessários à administração do Fundo, assumindo a obrigação de aplicar em sua administração os princípios técnicos recomendáveis e o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na condução de seus próprios negócios, valendo-se de transparência, boa-fé, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.2. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor e no presente Regulamento, a Administradora obriga-se a:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, e observada a competência e a orientação da Gestora;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da Administradora;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 29 da Resolução CVM nº 175;

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

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

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) realizar a custódia dos títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item 6.2 (iii) acima até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo III da Resolução CVM nº 175 e neste Regulamento;

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

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

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

6.2.1. Sem prejuízo de vedação de constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.3. A Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, seja prestando-os diretamente, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
(iii) escrituração de Cotas;
(iv) custódia de ativos financeiros;
(v) auditoria independente; e
(vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.4. A Administradora será, nos termos e condições da Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou recebidos por este a título de integralização de Cotas, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

6.5. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175.

6.6. Para fins do item 0 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) neste Regulamento, incluindo os seus anexos; e (c) no Acordo Operacional e nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

7. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA ADMINISTRADORA

7.1. A Administradora será substituída nos casos de renúncia, de descredenciamento pela CVM e de destituição pelos Cotistas.

7.1.1. Na hipótese de renúncia, a Administradora ficará obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do Fundo, que deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registros de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

7.1.1.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item 7.1.1 acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

7.1.3. Na hipótese de destituição, a Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

8.1. A prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração do Fundo será realizada pelo Custodiante.

8.2. A Gestora realizará a gestão profissional dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, com todos os poderes necessários para negociar em nome do Fundo os referidos títulos e valores mobiliários, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

8.2.1. A Gestora também prestará ao Fundo serviços relacionados à: (i) originação de empreendimentos imobiliários; (ii) análise, seleção e recomendação de investimentos e desinvestimentos; (iii) monitoramento e estudos sobre investimentos e o desempenho do Fundo; e (iv) representação do Fundo em determinados atos na qualidade de mandatário da Administradora.

8.2.2. A Gestora também será responsável pelas seguintes atividades:

(i) aprovar decisões inerentes à composição da carteira do Fundo, orientando a Administradora em todos atos que esta realize referente à carteira do Fundo e seus ativos;

(ii) deliberar acerca de investimentos, desinvestimentos e alteração da estrutura dos investimentos realizados pelo Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo;

(iii) celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(v) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(vi) deliberar sobre a constituição, forma de acumulação e valor máximo de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, assim entendidas como as despesas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel.

8.2.2.1. Em nenhum caso a reserva de contingência poderá (i) superar 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo no período e (ii) impedir a distribuição aos Cotistas de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.3. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser adotada pela Gestora é aquela disponível, em sua versão integral a atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: http://www.jeracapital.com.br/.

8.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão realizadas por empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM.

8.5. A prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração do Fundo será realizada pelo Custodiante.

9. REMUNERAÇÃO

9.1. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem as atividades de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição de cotas e a escrituração da emissão e resgate de Cotas, bem como os serviços de custódia, o Fundo pagará à Administradora o montante calculado de acordo com os percentuais estabelecidos na tabela abaixo em forma de cascata, ou seja, o valor total devido será a somatória dos valores proporcionais apurados para cada faixa de patrimônio líquido, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), dos dois, o que for maior.

Faixa do Patrimônio Líquido	Percentual ao ano
Até R$100.000.000,00(cem milhões de reais)	0,20% (vinte centésimos por cento)
Acima de R$100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo)	0,15% (quinze centésimos por cento)

9.2. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará à Gestora a Taxa de Gestão em montante equivalente: (i) ao percentual de 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) ao valor fixo mensal de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), dos dois, o que for maior.

9.3. A Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão apropriadas diariamente, apuradas e pagas mensalmente no 5º dia útil do mês subsequente. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

9.4. A Administradora estabelece desde já que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, com as quais deva arcar a Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração acima fixada.

9.5. Os valores mensais mínimos previstos nos itens 9.1 e 9.2 serão atualizados anualmente, a partir de dezembro de 2017, pela variação positiva do IGP-M.

9.5.1. Na hipótese de extinção, não divulgação ou impossibilidade de utilização do IGP-M, será utilizado o IGP-DI. Na hipótese de extinção, não divulgação ou impossibilidade de utilização do IGP-M e do IGP-DI, será utilizado o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

9.6. Será devida pelo Fundo à Gestora a Taxa de Performance, correspondente ao montante de 2% (dois por cento) incidente sobre a totalidade dos recursos provenientes da alienação, amortização ou resgate das cotas dos FIP e/ou de FII atualmente ou futuramente detidas pelo Fundo.

9.6.1. Para fins do disposto no item 9.6 acima, considera-se tanto o recebimento pelo Fundo de recursos em espécie, quanto o recebimento em ativos.

9.7. Além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, o Fundo estará sujeito às taxas de administração e/ou performance dos fundos de investimento nos quais o Fundo porventura invista.

9.7.1. A Taxa de Performance será apurada da data da respectiva alienação, amortização ou resgate de cotas dos FIP e/ou de FII atualmente ou futuramente detidas pelo Fundo e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao referido evento.

9.8. Em caso de destituição da Gestora, esta fará jus à Taxa de Gestão, calculada “pro rata temporis” até sua efetiva substituição, bem como fará jus a uma remuneração compensatória adicional, no montante equivalente ao percentual de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, apurado na data da efetiva substituição da Gestora, sendo o pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

9.9. Não serão cobradas dos Cotistas taxa de ingresso ou taxa de saída.

9.10. Tendo em vista que não há distribuidor que preste serviços de forma contínua ao Fundo, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração do distribuidor que venha a ser contratado e remunerado pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

10. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

10.1. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora de acordo com Política de Investimento visando proporcionar aos Cotistas remuneração periódica pelo investimento realizado.

10.1.1. A Política de Investimento a ser adotada pela Gestora consistirá, primordialmente, na aplicação de recursos do Fundo no desenvolvimento e/ou aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais, prontos e/ou em construção, sejam unidades autônomas sejam frações ideais de unidades autônomas, ou mesmo ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, ou cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, cotas de outros FII, certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas. A exploração destes ativos dar-se-á, preferencialmente, via investimento, compra e venda dos ativos, de forma possibilitar retornos financeiros aos Cotistas em forma de ganho de capital.

10.1.1.1. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

10.1.1.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Resolução CVM n°175, e à Administradora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

10.2. A Administradora, mediante determinação da Gestora, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representem, inclusive por meio de securitização de créditos.

10.3. O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, observado que a exposição do Fundo será de, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

10.4. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada na forma do item 10.1 acima, deverá ser aplicada, pela Gestora, em cotas de fundos de investimento, operações compromissadas, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

10.5. O objeto do Fundo e a Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral.

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1. Poderá ser formada reserva de contingência, respeitados os valores e limites aprovados pela Gestora, observado o disposto neste Regulamento.

11.2. O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11.3. A título de antecipação, os resultados auferidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente, no 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, tendo por base os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo (regime de caixa) e as despesas do período, além de eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral e de eventual reserva de contingência formada nos termos deste Regulamento. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago ao encerramento de cada semestre em observância ao disposto no item 11.2 acima.

11.3.1. Os pagamentos devidos pelo Fundo, serão feitos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no 8º (oitavo) Dia Útil do mesmo mês do respectivo pagamento.

12. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

12.1. O Fundo terá escrituração contábil elaborada de acordo com as normas contábeis aplicáveis. A mesma será destacada da escrituração da Administradora.

12.2. O exercício social do Fundo encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROVISIONAMENTO

13.1. Entende-se por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescidos dos valores a receber e reduzidos das exigibilidades e provisões.

13.2. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas de acordo o disposto na Instrução CVM nº 516/11.

13.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

14. COTAS DO FUNDO E PÚBLICO ALVO

14.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

14.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

14.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro de registro dos cotistas ou da conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista.

14.4. A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral.

14.5. O Cotista:
(i) não poderá exercer qualquer direto real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

14.6. É indispensável, por ocasião da subscrição de Cotas, a adesão do Cotista aos termos do presente Regulamento, por meio da assinatura do respectivo termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, fornecendo os dados cadastrais e o endereço completo, inclusive o endereço eletrônico.

14.6.1. O público-alvo do Fundo são os Investidores Profissionais, com objetivos de investimento de longo prazo e dispostos a incorrer, direta ou indiretamente, nos riscos inerentes a investimentos no mercado imobiliário ou a ele ligados.

15. EMISSÃO DE COTAS E NEGOCIAÇÃO

15.1. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, conferem iguais direitos e obrigações a todos os Cotistas. O patrimônio inicial do Fundo na primeira

emissão será formado por, no mínimo, 01 (uma) Cota e, no máximo, 1.000.000,00 (um milhão) de Cotas, tendo as Cotas valor unitário individual, na data de sua emissão, de R$1.000,00 (mil reais).

15.1.1. As Cotas serão colocadas junto aos Investidores Profissionais por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160.

15.2. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

15.2.1. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões, observado que: (i) na nova emissão de Cotas do Fundo, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência aos demais Cotistas ou a terceiros; (ii) o Cotista deverá exercer seu direito de preferência no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data de início da nova emissão de Cotas do Fundo; (iii) os Cotistas da nova emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos direitos quanto ao recebimento dos rendimentos distribuídos pelo Fundo; (iv) ocorrendo sobras, os Cotistas que tenham subscrito no período de preferência terão direito de subscrevê-las na proporção das Cotas subscritas e, persistindo as sobras, as mesmas serão distribuídas aos potenciais novos Investidores Profissionais; e (v) o direito de preferência será outorgado aos titulares de Cotas do Fundo inscritos no respectivo registro de Cotistas no Dia Útil imediatamente anterior à data do início da nova emissão de Cotas do Fundo.

15.3. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que, nos termos da Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, individualmente ou em conjunto com Pessoa Ligada a ele, mais de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação de pessoas jurídicas. A Administradora não adotará nenhuma medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

15.4. As Cotas serão admitidas a negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

16. FATORES DE RISCO

16.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo. Não há garantia de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. O Investidor Profissional, antes de adquirir Cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de Cotas do Fundo.

16.1.1. ***Riscos relacionados à liquidez:*** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve

observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro; o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

16.1.2. ***Riscos relativos à rentabilidade do investimento:*** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus, essencialmente, ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos imóveis pertencentes ao Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos imóveis e/ou da venda e/ou rentabilidade de ativos de renda de fixa que componham a carteira do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora ou a Gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

16.1.3. ***Não existência de garantia de eliminação de riscos:*** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Crédito.

16.1.4. ***Risco de desapropriação***: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pela Administradora. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros imóveis que atendam a Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

16.1.5. ***Risco de sinistro*:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do Fundo, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, o efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

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

16.1.7. ***Risco Operacional de Sociedades Específicas:*** Em virtude da Política de Investimento a ser adotada o Fundo poderá deter participação em cotas de sociedades específicas, dessa forma, todos os riscos operacionais, trabalhistas, ambientais, tributários, fiscais dessas sociedades poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, caso haja desconsideração da personalidade jurídica de tais sociedades, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, o que poderá causar um impacto negativo no valor das Cotas.

16.1.8. ***Risco de contingências ambientais:*** Por se tratar de investimento em imóveis ou em sociedade de propósito específico, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetariam a rentabilidade do Fundo.

16.1.9. ***Risco Relacionado aos Fundos de Investimento:*** O Fundo, na qualidade de cotista dos fundos de investimento em participações ou fundos de ações, está sujeito a todos os riscos envolvidos nas aplicações realizadas pelos fundos de investimento investidos. A Administradora e a Gestora não têm qualquer poder de decisão ou interferência na composição da carteira de investimento ou na definição de estratégias de gestão dos fundos de investimento geridos e administrados por terceiros.

16.1.10. ***Riscos relativos à atividade empresarial:*** É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis

objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

16.1.11. ***Risco de concentração da carteira do Fundo:*** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de imóveis, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de imóveis que o Fundo deverá adquirir. Também não há regra de diversificação por devedor, de modo que os imóveis do Fundo podem se locados a uma única empresa ou grupo econômico. Tais fatores podem gerar uma demasiada concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

16.1.12. ***Risco Decorrente de Operações nos Mercados de Derivativos:*** As estratégias com derivativos utilizadas pelo Fundo podem aumentar a volatilidade da sua carteira. O preço dos derivativos depende, além do preço do ativo base no mercado à vista, de outros parâmetros, baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo base permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos e consequentemente, ganhos ou perdas. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer descontinuidades substanciais ocasionadas por eventos isolados e/ou diversos. A utilização de estratégias com derivativos como parte integrante da Política de Investimento do Fundo pode resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

16.1.13. ***Riscos tributários:*** O risco tributário engloba o risco de perda de rentabilidade decorrente da criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos e/ou da revogação ou não aplicabilidade de isenções, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre os rendimentos e receita das operações de sua carteira, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos por fundo de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de

balcão organizado e desde que (i) o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) o cotista pessoa física seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento de até 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, sendo certo que o tributo retido do Fundo (relativo às aplicações realizadas no nível da sua carteira) é passível de compensação com o tributo devido pelos Cotistas por ocasião do resgate ou amortização de Cotas.

A Administradora não monitorará o número mínimo de Cotistas do Fundo e nem o percentual detido por cada Cotista. Portanto, existe o risco de o tratamento tributário concedido ao Fundo e/ou seus cotistas ser modificado, o que também poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo.

16.1.14. ***Riscos do prazo:*** A aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo. Pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perda do capital aplicado, no todo ou em parte, e ausência de demanda para negociação das Cotas em mercado secundário.

16.1.15. ***Riscos de crédito:*** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis do Fundo. Em caso de atraso ou não pagamento por um ou mais locatários do Fundo a rentabilidade das Cotas poderá ser afetada negativamente.

16.1.16. ***Risco jurídico:*** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

16.1.17. ***Risco Imobiliário:*** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica,

telecomunicações, transporte público entre outros e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

16.1.18. ***Risco de atraso e interrupção na construção:*** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente através das sociedades específicas, e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos empreendimentos imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

16.1.19. ***Risco de Conflito de Interesses:*** O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando- se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

16.1.20. ***Risco de não realização de investimentos:*** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não sejam economicamente interessantes para o Cotista ou mesmo a não realização dos investimentos.

16.1.21. ***Patrimônio Líquido negativo***. As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que, sendo a responsabilidade dos Cotistas ilimitada, os Cotistas serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

16.1.22. ***Demais riscos:*** O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

17. ENCARGOS DO FUNDO

17.1. Constituem encargos do Fundo as despesas previstas no art. 117 da parte geral e no art. 42 do Anexo III da Resolução CVM n° 175.

17.2. Quaisquer despesas não indicadas nos artigos referidos acima correrão por conta exclusiva da Administradora.

18. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

18.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias abaixo, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, observada a competência e orientação da Gestora:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
(ii) alteração deste Regulamento;
(iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
(iv) destituição ou substituição da Gestora e escolha de seu substituto;
(v) emissão de novas Cotas;
(vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
(vii) dissolução e liquidação do Fundo;
(viii) apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
(ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo III da Resolução CVM 175; e
(xi) alteração da Taxa de Administração.

18.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item 18.1 (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social do Fundo.

18.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou de outros prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração da razão social, endereço e telefone.

18.1.2.1. As alterações referidas no item 18.1.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

18.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência aos Cotistas com aviso de recebimento e/ou por correio eletrônico.

18.2.1. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

18.2.2. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.2.2.1. O pedido de que trata o item 18.2.2 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 14 do Anexo III da Resolução CVM n° 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

18.2.2.2. O percentual de que trata o item 18.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

18.2.3. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;
(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

18.2.3.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 18.2.3 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, da Resolução CVM n°175, sendo que as informações referidas no art. 36, IV, da Resolução CVM n°175 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.2.3.3. Caso Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do art. 13 do Anexo III da Resolução CVM nº 175, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do item 18.2.3, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do art. 13 do Anexo III da Resolução CVM nº 175, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

18.2.4. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral.

18.2.5. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Administradora, por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

18.3. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

18.4. As deliberações da Assembleia Geral também poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, com confirmação de recebimento, dirigido pela Administradora a todos os Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora e 15 (quinze) dias para os demais casos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

18.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama, com confirmação de recebimento, formalizando o seu respectivo voto.

18.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora.

18.4.3. A consulta deverá, ainda, observar as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37, incisos I e II, da Resolução CVM nº175.

18.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação ou na data de envio de processo de consulta, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

18.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

18.7. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

18.8. Não serão considerados as participações e respectivos votos de Cotistas em situação de conflito de interesses.

18.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, configurada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Cotista, o Cotista deverá informar tal situação à Gestora e à Administradora, e a Administradora, aos demais Cotistas.

18.8.2. São exemplos de situação de conflito de interesses a aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração de direitos reais de imóvel, ou fração ideal de imóvel, celebrada entre o Fundo e Cotista ou Pessoa Ligada a Cotista.

18.9. Não podem votar na Assembleia Geral:

(i) a Administradora e a Gestora;
(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
(iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

18.9.1. Não se aplica a vedação prevista no item 18.9 quando:

(i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas nele mencionadas; ou
(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
(iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do art. 9 do Anexo III da Resolução CVM nº 175.

18.10. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

19. AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

19.1. A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

19.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas no prazo de até 90 (noventa) dias após a alienação dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

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

19.2.3. Após a partilha de que trata o item 19.2 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos eventuais processos judiciais envolvendo o Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de tais prestadores de serviço.

19.2.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

19.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião de sua liquidação ou dissolução até que a substituição processual nos respectivos processos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

19.2.6. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

19.2.7. Após a partilha dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

19.2.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

20. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS

20.1. A Administradora prestará as informações periódicas e eventuais, inclusive fatos relevantes, descritas, respectivamente, nos arts. 36 e 37 do Anexo III da Resolução CVM n°175, nas formas e periodicidades previstas em tais dispositivos.

20.2. A divulgação de informações referidas no item 20.1 acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (https://corretora.finaxis.com.br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1842, Bela Vista, Torre Norte, térreo, loja 08, São Paulo – SP, CEP: 01310-923.

20.3. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 20.2, enviar as informações referidas nesta Cláusula 20 à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

20.4. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

20.5. As informações relativas ao Fundo estão disponíveis aos Cotistas nos endereços da Administradora e da Gestora constantes deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo, bem como na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://corretora.finaxis.com.br/.

21. CONFLITO DE INTERESSES

21.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou consultor especializado contratado pelo Fundo dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

21.1.1. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução CVM nº 175, é vedado à Administradora e à Gestora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou consultor especializado contratado pelo Fundo, entre o Fundo e o empreendedor ou entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

21.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses, aplicando-se o conceito de pessoa ligada do artigo 31 da Resolução CVM nº 175, tanto com relação à Administradora, quanto com relação à Gestora:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração de direitos reais, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, de consultor especializado contratado pelo Fundo ou de pessoas a eles ligadas;
(ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração de direitos reais de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado contratado pelo Fundo ou pessoas a eles ligadas;
(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado contratado pelo Fundo, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora ou à Gestora para prestação de serviços para o Fundo, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, de consultor especializado contratado pelo Fundo ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 da Resolução CVM nº 175.

22. DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

22.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer ações nos processos jurídicos relativos ao Fundo ou quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

22.3. A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone: (11) 3526-9001, do e-mail: atendimento@finaxis.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 8, Bela Vista, CEP 01310-923, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 10 de agosto de 2026.

NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM LIQUIDAÇÃO
Administrado por
FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

JERA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA
Gestora

ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do

NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM LIQUIDAÇÃO.

GLOSSÁRIO

"Acordo Operacional"	Acordo Operacional para Fundos de Investimento Imobiliário celebrado entre os Prestadores de Serviços Essenciais.
"Administradora"	**FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001, com sede na Av. Paulista, 1842, Bela Vista, Torre Norte, térreo, loja 08, São Paulo – SP, CEP: 01310-923, inscrita no CNPJ sob no 03.317.692/0001-94, ou seu sucessor na qualidade de administradora do Fundo;
"Ativos Alvo"	Ativos que poderão integrar a carteira do Fundo, conforme previsto na Política de Investimento.
"Assembleia Geral"	Assembleia geral de Cotistas;
"CNPJ"	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
"Cotas"	As cotas de emissão do Fundo;
"Cotistas"	Titulares de Cotas;
"Cotistas Não Residentes"	Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que façam ingressar recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
"Custodiante"	**BANCO FINAXIS S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente habilitada pela CVM para prestar os serviços de custódia de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.590, de 21 de março de 2011, responsável pela prestação dos seguintes serviços ao Fundo: (i) custódia qualificada e controladoria dos ativos integrantes da Carteira; (ii)

escrituração das Cotas; e (iii) tesouraria e liquidação dos ativos que compõem a Carteira;

"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil"	Significa cada dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro, conforme especificado na Resolução CMN nº 4.880, de 23 de dezembro de 2020.
"FII"	Fundo(s) de investimento imobiliário;
"FIP"	Fundo(s) de investimento em participações;
"Fundo"	**NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM LIQUIDAÇÃO;**
"Gestora"	**JERA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, cj. 701, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.146.756/0001-18, ou sua sucessora na qualidade de gestora do Fundo**;**
"Imposto de Renda"	Imposto que incide sobre a renda e os proventos de contribuintes residentes no país ou residentes no exterior que recebam rendimentos de fontes no Brasil;
"Instrução CVM nº 516"	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011;
"Investidores Profissionais"	Significam os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e demais regulamentações aplicáveis;
"Jurisdição de Tributação Favorecida"	País ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento);
"Lei nº 6.404"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente;
"Lei nº 8.668"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente;

“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente;
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ou norma que a substitua expressa ou tacitamente;
“Patrimônio Líquido”	O patrimônio líquido do Fundo, conforme definido na cláusula 13 do Regulamento;
“Pessoa Ligada a Cotista”	(i) sociedade que seja, direta ou indiretamente, controlada ou esteja sob controle comum a Cotista, (ii) o controlador, direto ou indireto do Cotista (“Controlador”), (iii) cônjuge ou companheiro do Cotista ou de seu Controlador e (iv) parentes até segundo grau do Cotista ou de seu Controlador;
“Política de Investimento”	A política de investimento do Fundo conforme descrita na cláusula 10 do Regulamento;
“Prestadores de Serviços Essenciais”	Significa a Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo e suas alterações posteriores;
“Resolução CVM n°30”	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“Resolução CVM n°160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“Resolução CVM n°175”	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
“Taxa de Administração”	A taxa devida à Administradora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento;
“Taxa de Gestão”	A taxa devida à Gestora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento;
“Taxa de Gestão Inicial”	A taxa devida à Gestora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento;
“Taxa de Performance”	A taxa devida à Gestora, nos termos da cláusula 9 do Regulamento;
“Taxa de Rescisão Antecipada"	A taxa devida à Gestora, em caso de destituição, nos termos da cláusula 9 do Regulamento.