



INVESTIMENTOS

**REGULAMENTO BARRA MALLS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 36.501.210/0001-00**

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, 4º andar, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º
andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



INVESTIMENTOS
ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	8
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO	10
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	11
CAPÍTULO V – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE	11
CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO	13
CAPÍTULO VII – EXERCÍCIO SOCIAL	14
CAPÍTULO VIII – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	14
CAPÍTULO IX – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	17
CAPÍTULO X – VEDAÇÕES	19
CAPÍTULO XI – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	20
CAPÍTULO XII – CONFLITO DE INTERESSES.....	21
CAPÍTULO XIII – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	21
CAPÍTULO XIV – RESGATES.....	25
CAPÍTULO XV – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	25
CAPÍTULO XVI – RISCOS	25
CAPÍTULO XVII – ENCARGOS.....	26
CAPÍTULO XVIII – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	27
CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	29
CAPÍTULO XX – TRIBUTAÇÃO	31
CAPÍTULO XXI – ASSEMBLEIA GERAL.....	31
CAPÍTULO XXII – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	38
CAPÍTULO XXIII – LIQUIDAÇÃO	39
CAPÍTULO XXIV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA	41
CAPÍTULO XXV – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	41
CAPÍTULO XXVI – FORO.....	42
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO BARRA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	43



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

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

<u>"Administrador"</u>	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.066.258/0001-30, com endereço no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, CEP: 20040-909, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.391 de 15.12.2016.
<u>"ANBIMA"</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>"Assembleia Geral Extraordinária"</u>	Significa qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
<u>"Assembleia Geral Ordinária"</u>	Significa a Assembleia Geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Capítulo XXI deste Regulamento.
<u>"Ativos Financeiros"</u>	Os ativos financeiros em que poderá ser aplicada parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários, quais sejam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por



INVESTIMENTOS

	<p>Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras Hipotecárias; (vi) Letras de Crédito Imobiliário; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (viii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p>
<p><u>"Ativos Imobiliários"</u></p>	<p>Significam: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p>
<p><u>"Auditor Independente"</u></p>	<p>Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, para prestação de tais serviços.</p>
<p><u>"B3"</u></p>	<p>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p>
<p><u>"BACEN"</u></p>	<p>Banco Central do Brasil.</p>



INVESTIMENTOS

<u>"Boletim de Subscrição"</u>	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo investidor, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>"CNPJ"</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
<u>"Código Civil Brasileiro"</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Conflito de Interesses"</u>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Cotas"</u>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<u>"Cotistas"</u>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<u>"Custodiante"</u>	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pelos serviços de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
<u>"CVM"</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Despesas Extraordinárias"</u>	As despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; (g) constituição de reserva de contingência, (h) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de



INVESTIMENTOS

	empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos Imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (i) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários, desde que se enquadrem no disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Dia Útil"</u>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3, com relação aos atos praticados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme aplicável.
<u>"Escriturador"</u>	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificado.
<u>"Formador de Mercado"</u>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
<u>"Fundo"</u>	Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
<u>"IGP-M/FGV":</u>	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
<u>"Imóveis"</u>	Empreendimentos imobiliários urbanos (ou, ainda, localizados em área de expansão urbana) prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, prioritariamente imóveis destinados à atividade educacional (faculdades, universidades, escolas, cursos, entre outros) ou varejista (lojas, redes de supermercados, redes atacadistas, imóveis corporativos destinados ao varejo, vagas de garagem, entre outros).
<u>"Instituições Financeiras Autorizadas"</u>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<u>"Resolução CVM nº 160/22"</u>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.



INVESTIMENTOS

" <u>Instrução CVM nº 472/08</u> "	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 516/11</u> "	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.404/76</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.245/91</u> "	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> "	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Oferta Pública</u> "	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da <u>Resolução CVM nº 160/22</u> , a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
" <u>Oferta Restrita</u> "	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da da <u>Resolução CVM nº 160/22</u> ,
" <u>Ofertas</u> "	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto ou quando referidas individual e indistintamente.
" <u>Patrimônio Líquido do Fundo</u> "	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
" <u>Pessoas Ligadas</u> "	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.



INVESTIMENTOS

<u>"Política de Investimento"</u>	Política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento.
<u>"Primeira Emissão"</u>	A primeira emissão de Cotas, regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.
<u>"Prospecto"</u>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>"Regulamento"</u>	O presente regulamento do Fundo.
<u>"Resolução CVM nº 30/21"</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>"SELIC"</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
<u>"Suplemento"</u>	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<u>"Taxa de Administração"</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<u>"Taxa de Distribuição no Mercado Primário"</u>	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cotas, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados às Ofertas.
<u>"Termo de Adesão"</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<u>"Valor de Mercado do Fundo"</u>	A multiplicação da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias,



INVESTIMENTOS

adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR

2.2.1. O Administrador poderá contratar Gestor para realizar a gestão dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

2.3. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, e os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador.

2.3.2. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

2.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pelo Auditor Independente.

2.6. FORMADOR DE MERCADO



INVESTIMENTOS

2.6.1. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis. .

2.8.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que as Cotas sejam objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO IV - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

4.2. Para fins do Código ANBIMA e das *"Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário"*, o Fundo é classificado como "FII renda gestão passiva", segmento "Híbrido".

CAPÍTULO V - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

5.1. O objetivo do Fundo é proporcionar ao Cotistas a obtenção de renda por meio de investimento nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis.

5.1.1. A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de Imóveis já construídos, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, paraposerior alienação, locação por meio de contrato "atípico" (não excluindo a modalidade de contratos "típicos"), na modalidade *"built to suit"* ou *"sale and leaseback"* na forma do Artigo 54-A da Lei nº 8.245/91 ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

5.1.2. Em caráter complementar ao disposto no 5.1.1. acima, o Administrador poderá aplicar os recursos do Fundo, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo: **(a)** em Imóveis em construção ou Imóveis para desenvolvimento; **(b)** em outros Ativos Imobiliários (cujo propósito consista no investimento em Imóveis em construção ou paradesenvolvimento ou em direitos reais sobre Imóveis em construção ou para desenvolvimento); ou **(c)** em imóveis e outros Ativos Imobiliários com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, que sejam voltados para outros segmentos de atuação (agências, híbrido, hospital, hotel, lajes corporativas, logística, residencial e shoppings centers, considerados aqueles com área bruta locável superior a 10.000m²).

5.1.3. Não constitui objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de Imóveis ou Ativos Imobiliários em curto prazo.

5.1.4. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

5.1.5. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador,, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos



INVESTIMENTOS

Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, escolhido pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

5.1.6. O Administrador pode, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimento, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

5.2. A cada nova emissão, poderá ser proposto um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

5.3. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

5.4. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

5.5. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.6. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VI - REMUNERAÇÃO

6.1. O Administrador receberá, pela prestação do serviço de administração, remuneração equivalente a 0,096% ([zero vírgula zero noventa e seis por cento]) ao ano calculada sobre a Base de Cálculo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.300,00 (oito mil e trezentos reais), o qual será atualizado anualmente pelo IPCA, ou índice equivalente que venha a substituí-lo ("Taxa de Administração").

6.1.1. Para o fim do disposto no item 7.1. acima, considerar-se-á "Base de Cálculo" **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou **(b)** caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índice de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX,



INVESTIMENTOS

sobre o Valor de Mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

6.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

6.2.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

6.3. Adicionalmente pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração será devido um valor equivalente a 0,02% (zero vírgula zero dois por cento) ao ano aplicado sobre patrimônio líquido total do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de custódia, controladoria e escrituração").

6.4. A Taxa de Administração e a Taxa de custódia, controladoria e escrituração serão provisionadas por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriadas diariamente e pagas mensalmente ao Administrador, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

6.5. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

6.6. O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

6.7. O Fundo não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL

7.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

CAPÍTULO VIII - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

8.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

a) realizar, conforme aprovação em assembleia geral, a alienação, arrendamento ou a aquisição dos Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de



INVESTIMENTOS

Investimento prevista neste Regulamento;

- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem **(i)** os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; **(ii)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **(iii)** a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; **(iv)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e **(v)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos da legislação aplicável;
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVII;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) representar o Fundo nas assembleias dos Ativos Imobiliários, que não sejam títulos e valores mobiliários, detidos pelo Fundo, , de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;



INVESTIMENTOS

- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Gestor nos termos deste Regulamento;
- n) contratar sob as expensas do Fundo, empresas de intermediação imobiliária para auxiliar na aquisição, alienação, arrendamento ou locação dos Imóveis do Fundo;
- o) controlar e supervisionar, as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; e
- p) contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:
- (i) caso aprovado em assembleia, Gestor;
 - (ii) distribuição das Cotas a cada nova oferta;
 - (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - (iv) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
 - (v) formador de mercado para as Cotas.

8.1.1. Os serviços a que se referem os incisos "i", "ii", "iii" e "iv" da alínea "p" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO IX - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR



INVESTIMENTOS

9.1. O Administrador deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

9.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

9.3. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

9.3.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

9.4. A não substituição do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo IV, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

9.5. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 9.4 acima, o que ocorrer primeiro.

9.6. Caso a Assembleia Geral referida no item 9.2 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 9.4, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

9.7. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 9.6 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.8. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.



INVESTIMENTOS

9.9. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO X - VEDAÇÕES

- 10.1. É vedado ao Administrador, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:
- i) receber depósito em sua conta corrente;
 - ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
 - iii) contrair ou efetuar empréstimo;
 - iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
 - v) aplicar no exterior recursos captados no país;
 - vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas;
 - vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
 - viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
 - ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o consultor especializado, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
 - x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
 - xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
 - xii) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
 - xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
 - xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.
- 10.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.
- 10.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar



INVESTIMENTOS

garantias de operações próprias.

CAPÍTULO XI - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

11.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

11.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "b" do item 8.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

11.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

11.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de **(i)** decisão da Assembleia Geral; **(ii)** os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou **(iii)** em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo, na proporção das Cotas detidas por cada Cotista, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XII - CONFLITO DE INTERESSES

12.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do anexo normativo III, da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2023.

12.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO XIII - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

- 13.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.
- 13.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.
- 13.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.
- 13.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIII.
- 13.5. Observado o disposto no item 13.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.
- 13.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.
- 13.7. O preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior, podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, ou **(iv)** uma combinação dos



INVESTIMENTOS

critérios indicados nos incisos anteriores.

13.8. No âmbito de novas emissões de Cotas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

13.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos levantadas pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos da legislação aplicável.

13.10. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

13.11. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderá estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

13.12. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

13.13. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência **(i)** do teor deste Regulamento; **(ii)** do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no Fundo; **(iv)** da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e **(v)** da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. Em determinados casos, de acordo com a regulamentação aplicável, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

13.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.

13.15. As Cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamada de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, na forma deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar



INVESTIMENTOS

a respectiva emissão, e de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3.

13.15.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

13.15.2. A integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas deverá ser realizada no prazo indicado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento.

13.15.3. Caso o subscritor de cotas deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou do compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido; e (iii) correção monetária do saldo devedor em atraso pela variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE desde o vencimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

13.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

13.16.1. Para efeitos do disposto neste item 13.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

13.17. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XIV - RESGATES

14.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XV - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

15.1. A apuração do valor dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

15.2. O critério de apreamento dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Administrador.



INVESTIMENTOS

- 15.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.
- 15.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis que pertencem a carteira do Fundo devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido pelo Administrador.
- 15.5. Caberá ao Administrador, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 15.4., acima, quando aplicável.

CAPÍTULO XVI - RISCOS

- 16.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando existente, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVII - ENCARGOS

17.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: **(i)** Taxa de Administração; **(ii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; **(iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; **(iv)** gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; **(v)** honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; **(vi)** comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo; **(vii)** honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; **(viii)** honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, quais sejam: **(a)** consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, caso aplicável, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, **(b)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de



INVESTIMENTOS

empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, 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 (c) formador de mercado para as Cotas; **(ix)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor, caso aplicável, no exercício de suas respectivas funções; **(x)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; **(xi)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento; **(xii)** gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; **(xiii)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; **(xiv)** taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; **(xv)** despesas com o registro de documentos em cartório; e **(xvi)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

17.1.1. Incluem-se nos gastos necessários à manutenção e conservação de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, de que trata o subitem 17.1(xiii) acima, as despesas referentes à contratação de segurança, jardinagem e conservação geral dos Imóveis que não sejam pagas pelos respectivos locatários.

17.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

17.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

17.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de **(i)** tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; **(ii)** escrituração das Cotas; **(iii)** custódia de títulos e valores mobiliários; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VI deste Regulamento.

CAPÍTULO XVIII - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

18.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores "<https://www.rjicv.com.br/>" e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.



INVESTIMENTOS

18.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

18.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.



INVESTIMENTOS

- 18.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.
- 18.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.
- 18.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.
- 18.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no website do Administrador ou no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.
- 18.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que respeitadas as instruções específicas da comunicação enviada pelo Administrador.

CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

- 19.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.
- 19.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.
- 19.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, com base em recomendação do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês



INVESTIMENTOS

subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

19.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 19.1 acima, o Administrador poderá sugerir aos Cotistas que os recursos originados com a alienação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo sejam reinvestidos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

19.2.2. O Administrador poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

19.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 19.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

19.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 19.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data da distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 13.3 acima.

19.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

19.4. O Administrador com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

19.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

CAPÍTULO XX - TRIBUTAÇÃO

20.1. Caso o incorporador, construtor ou sócio de em empreendimento imobiliário investido pelo Fundo se torne Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas



INVESTIMENTOS

jurídicas. Ainda, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa natural serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iii)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

20.2. O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

CAPÍTULO XXI - ASSEMBLEIA GERAL

21.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, far-se-á, a critério do Escriturador, mediante **(a)** disponibilização na página do Administrador na rede mundial de computadores, caso autorizado pela CVM; **(b)** correspondência encaminhada a cada Cotista por meio eletrônico (*e-mail*) ou **(c)** correspondência física encaminhada a cada Cotista.

21.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação.

21.2.1. Para efeito do disposto no item 21.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

21.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada indicará, com clareza, o lugar da reunião.

21.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser realizada à distância, a critério do Administrador.

21.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.



INVESTIMENTOS

21.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

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 sejam admitidas à negociação.

21.6. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 21.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

21.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 21.5 incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

21.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

21.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 22.10 abaixo;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) eleição, destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvada as hipóteses previstas neste Regulamento;
- h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;



INVESTIMENTOS

- i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- j) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08
- n) aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários do Fundo.

21.9.1. A Assembleia Geral Ordinária deverá ocorrer anualmente, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

21.10.1. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas 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 do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (c) envolver redução da Taxa de Administração, ou de eventuais taxas de custódia ou de performance.

21.10.2. As alterações referidas nos subitens (a) e (b) do item 21.10 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

21.10.3. A alteração referida no subitem (c) do item 21.10 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

21.11.1. O pedido de que trata o item 21.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no



INVESTIMENTOS

§ 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

21.11.2. O percentual de que trata o item 21.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

21.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 21.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 21.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 21.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

21.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

21.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

21.12.2. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

21.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I – ser Cotista;
- II – não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV - não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido



INVESTIMENTOS

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

21.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

21.12.6. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 21.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

21.12.7. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "f", "g", "i", "k", "m" e "n" do item 21.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

21.12.8. Os percentuais de que trata o item 21.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

21.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas.

21.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 21.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos



INVESTIMENTOS

termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

21.13.2. Nas hipóteses previstas no 21.13, o Administrador pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

21.13.3. É vedado ao Administrador:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 21.13;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 21.13.2.

21.13.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

21.13.5. Não podem votar nas Assembleias

gerais do Fundo: I – o Administrador ou Gestor,

caso o Fundo contrate Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor, caso o Fundo contrate Gestor;

III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, caso o Fundo contrate Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

V – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

21.13.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

I - os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.



INVESTIMENTOS

21.14. Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XXII - ATOS E FATOS RELEVANTES

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XVIII deste Regulamento.

22.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

22.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a paralisação das atividades dos imóveis;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.



INVESTIMENTOS CAPÍTULO XXIII - LIQUIDAÇÃO

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

23.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-los não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

23.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

23.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

23.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 23.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 23.4.1, acima.

23.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

23.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo



INVESTIMENTOS

com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

23.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem ao Administrador quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro.

23.5.4. Os custos que venham a ser incorridos pelo Administrador para a constituição do condomínio de que tratam os itens 23.5.2 e 23.5.3 acima deverão ser reembolsados ao Administrador pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

23.5.5. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

23.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

23.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;



INVESTIMENTOS

- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

CAPÍTULO XXIV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

24.1. Considera-se **(a)** disponibilização na página do Administrador na rede mundial de computadores, caso autorizado pela CVM; **(b)** correspondência encaminhada a cada Cotista por meio eletrônico ou **(c)** correspondência física encaminhada a cada Cotista, formas de correspondência válidas entre o Administrador, o Escriturador, o Custodiante e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

24.1.1. Os Cotistas deverão manter seu cadastro atualizado perante a respectiva corretora ou agente de custódia em que suas Cotas estejam custodiadas, devendo informar a estes qualquer alteração, inclusive alterações no endereço de correio eletrônico em que deseja receber as comunicações do Fundo.

CAPÍTULO XXV – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

CAPÍTULO XXVI - FORO

26.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2023.

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Administradora

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, 4º andar, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º
andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



INVESTIMENTOS

ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO BARRA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial descrita abaixo.
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R\$ 95,00 (noventa e cinco reais).
Montante da Primeira Emissão:	O valor da emissão será de até R\$ 171.000.000,00 (cento e setenta e um milhões de reais), podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial descrita abaixo.
Distribuição Parcial:	Será admitida a distribuição parcial das cotas, respeitada a quantidade mínima correspondente a 557.895 (quinhentas e cinquenta e sete mil, oitocentas e noventa e cinco) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 53.000.025,00 (cinquenta e três milhões e vinte e cinco reais), para a manutenção da oferta, de forma que as cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo Administrador, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição. Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao montante mínimo, o Fundo será liquidado, nos termos do art. 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08 e a 1ª emissão será cancelada.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única.
Forma de Distribuição:	A oferta consistirá na distribuição pública primária com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, no Brasil, das cotas do Fundo.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	<p>O investimento no Fundo será formalizado mediante a assinatura de (a) boletim de subscrição, por meio do qual a subscrição de cotas será formalizada, e (b) compromisso de investimento, por meio do qual o investidor se comprometerá a integralizar as cotas subscritas nos termos do boletim de subscrição e estabelecerá os termos e condições para a referida integralização, observados os termos previstos no Regulamento.</p> <p>As Cotas serão integralizadas utilizando-se os procedimentos do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p>
Tipo de Distribuição:	Primária.



INVESTIMENTOS

Público-alvo:	A oferta será destinada a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, observado que a subscrição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Coordenador Líder:	RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.066.258/0001-30, com endereço no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, CEP: 20040-909. Adicionalmente, a oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da oferta.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da oferta.