

**REGULAMENTO DO
INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 50.418.740/0001-10**

São Paulo, 13 de junho de 2025.

ÍNDICE

PARTE GERAL..... 1

A. O FUNDO..... 1

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS 1

C. PRAZO DE DURAÇÃO 11

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 12

ANEXO I..... 1

CLASSE ÚNICA DO INVISTA SCJ FUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA..... 1

1. DA CLASSE ÚNICA..... 1

2. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS..... 2

3. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO. 5

4. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES 5

5. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO.....

...7

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE..... 10

7. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS 11

8. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS..... 19

9. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA..... 20

10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES..... 22

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS..... 22

APÊNDICE I - SUBCLASSE SÊNIOR DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADAERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

SUPLEMENTO DA SUBCLASSE SÊNIOR DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADAERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

APÊNDICE II - SUBCLASSE SUBORDINADA DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADAERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

SUPLEMENTO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADAERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

PARTE GERAL

A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O **INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), dividindo em duas subclasses (“Subclasse Sênior”; “Subclasse Subordinada”), e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito (“Anexo I”) e, pelos seus respectivos Apêndices abaixo descritos (Apêndice da Subclasse Sênior e Apêndice da Subclasse Subordinada).

A.2.1. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, responsável pela administração do Fundo (“Administradora”).

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela **INVISTA REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.507, Cj. 101 Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 18.356.470/0001-58, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.449, de 12 de janeiro de 2017 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.2.1 **Consultor Imobiliário.** Nos termos do artigo 85, III, da Resolução CVM 175, a Gestora

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e das classes, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada para consultoria imobiliária para que este dê suporte e subsidie a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo.

B.3. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

B.3.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.3.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.3.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.3.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.3.4. Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e a Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.3.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição primária de cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.3.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

A contratação da Administradora, da Gestora quando aplicável, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

B.3.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única;

B.3.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.3.6.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou a Classe aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

B.3.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

B.4. **Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou a Classe; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

B.4.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

B.4.2. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, a Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.4.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

B.5. **Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

- 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) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
- b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

VIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

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

X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciousa, sem onerá-lo com

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista 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; e

XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

B.6. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.7. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos-Alvo (exceto em relação aos Imóveis) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

II. propor a aquisição e alienação de Imóveis que comporão a carteira do Fundo, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo, ressalvada a discricionariedade da Administradora;

III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Imóveis tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;

IV. analisar os Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos-Alvo enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;
- VI. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;
- VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;
- IX. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em Ativos-Alvo e ativos financeiros;
- X. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- XI. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe;
- XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo e da Classe;
- XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;
- XIV. transferir ao Fundo e/ou a Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe; e
- XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.
- B.7.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.7.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.7.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.7.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

B.8. **Vedações.** É vedado à Administradora, à Gestora conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.



Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
- a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
 - b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
 - c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
 - d) a Classe Única e o empreendedor.
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- 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 e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- 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 da Classe Única.
- B.8.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.
- B.8.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.
- B.8.3. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.
- B.9. Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora**
- B.9.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.9.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.9.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total do Fundo.

B.9.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.9.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.9.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.9.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.9.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

B.9.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

B.9.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.9.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.9.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.9.1.8.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.9.1.8.4. Nas hipóteses referidas no item B.9.1.8, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

B.9.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.9.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.9.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.



Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

**ANEXO I****CLASSE DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA****1. DA CLASSE**

1.1. Público-Alvo. A Classe tem como público alvo investidores profissionais, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.2. Responsabilidade Limitada. A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. Verificação de Patrimônio Negativo. Os seguintes eventos obrigam a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

1.3. Regime da Classe. A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

1.4. Prazo de Duração. A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

1.5. Categoria. Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.6. Forma. As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. Benchmark. índice IPCA, com defasagem de 2 (dois) meses da data de apuração (n-2), acrescido de 6,00% a.a. (seis por cento ao ano).

1.8. Direito de Voto. Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.9. Direitos do Cotista. O titular de cotas da Classe Única:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.10. Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos. Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.11. Negociação das Cotas Classe Única. As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

2. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. Objetivo. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição do Ativo Alvo e/ou, subsidiariamente, no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda das distribuições e amortizações advindas do Fundo Investido, por ele percebidos em razão da exploração do Empreendimento Imobiliário, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

2.1.1 Política de Investimento. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão e integralização das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a aquisição do Ativo Alvo, qual seja, cotas de emissão do Fundo Investido, exclusivamente. Ainda, subsidiariamente, o Fundo poderá investir em Outros Ativos, até o limite de 5% (cinco) por cento de seu Patrimônio Líquido

- I. (“Ativos-Alvos”);
- II. O Fundo deverá utilizar os seus recursos disponíveis prioritariamente para a aquisição do Ativo Alvo.
- III. O Fundo não poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

2.1.2 - O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, não possuem qualquer participação no Ativo Alvo.

2.1.3 Fundo Investido: O FOF JHSF PRIVATE –FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído e em funcionamento nos termos da Lei nº 8.668 e da Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob o nº 50.718.891/0001-94, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - o qual investe exclusivamente no FUNDO DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído e em funcionamento nos termos da Lei nº 8.668 e da Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob o nº 15.447.110/0001-73, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM; o qual, por sua vez, é detentor de participação correspondente a fração ideal de 33,00% (trinta e três por cento) do Empreendimento Imobiliário;

2.2. Gestão de Liquidez. A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos previstos no item 2.1 acima, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe Única, a exclusivo critério da Gestora (“Ativos de Liquidez”).

2.2.1. A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

2.2.2. Os recursos da Classe Única serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração ou da negociação dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio da Classe Única.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

2.3. Poderes. A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento;

3 constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;

4 nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175, conforme vier a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas a gestão da carteira alcança a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

2.3.1. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

2.3.2. A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

2.3.3. Observado o disposto no item 2.6 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pelo Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

2.3.4. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

2.4. Cessão de Créditos e Securitização. A Administradora (mediante recomendação da Gestora) ou a Gestora, conforme o caso, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

securitização de créditos imobiliários.

2.5. Alteração da Política de Investimentos. O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.6. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo. Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.6.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora, na implantação da política de investimento descrita no Anexo I, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

3. PATRIMÔNIO DO FUNDO

3.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativo Alvo, qual seja: cotas de emissão do Fundo Investido, exclusivamente; e

II – Outros Ativos, quais sejam: (i) título de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária, (iii) certificados de depósito bancário CDB emitidos por instituições de primeira linha.

4. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

4.1. Distribuição de Resultados. A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento do Fundo.

4.1.1. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos,

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

sendo certo sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de [.] Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas

4.1.2. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

4.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

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

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

4.1.6. O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

4.2. Amortizações. A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

4.2.1. A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

4.2.2. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 9 abaixo.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

4.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

5. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

5.1. Patrimônio da Classe Única. O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

5.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

5.2. Subscrição Parcial. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

5.3. Integralização. As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

5.3.1. A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

5.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário. Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.4.1. A aquisição das cotas da Classe Única pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

5.5. Novas Emissões. A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única, não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão da Classe Única (“Capital Autorizado”).

5.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no presente Anexo I, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

5.5.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 5.5, acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base (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 da Classe Única o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e da Classe Única; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos cotistas da Classe Única qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

5.5.3. Salvo se deliberado de outra forma por Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão, mas sempre no caso de emissão com base no Capital Autorizado, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas da Classe Única terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Administradora e pela Gestora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

5.5.4. Caso assim previsto no ato que deliberar a emissão de novas cotas 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 e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a sua cessão.

5.5.5. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada exclusivamente pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

5.5.6. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

5.6. Restrições aos cotistas. Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 5.7 e 5.8 abaixo.

5.7. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única. Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

5.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

5.8. Critérios de Isenção para cotistas Pessoa Física. Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

5.9. Ausência de Garantia de Isenção. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



cotistas.

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

6.1. Taxa Máxima de Remuneração Pelos serviços de gestão, administração, escrituração, custódia e serviços qualificados do Fundo, será devido pela Classe de Cotas o valor máximo equivalente a 1,55% (cento e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil), valor este que será atualizado anualmente, a partir Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão, pela variação positiva do IPCA (“Taxa Máxima de Remuneração”).

6.1.1 Taxa de Gestão: Pela prestação dos serviços de gestão de carteira da Classe do Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma remuneração a ser paga diretamente pelo Fundo, equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sem valor mínimo ou máximo mensal (“Taxa de Gestão”), valor este que será atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA, deduzido da Taxa Máxima de Remuneração.

6.1.2 Taxa de Administração: Pela prestação de serviço de administração, escrituração, custódia e demais serviços qualificados do Fundo, será devido ao Administrador o valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil), valor este que será atualizado anualmente, a partir Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão, pela variação positiva do IPCA.

6.1.3 As Taxas de Gestão e Administração previstas acima, devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão.

6.2. Taxa de Performance. A Taxa de Performance será devida a Classe Única Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 5.2 acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe Única à Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TP = 20\% * [VA - (\sum I \text{ CORRIGIDO} - \sum P \text{ CORRIGIDO})]$$

Sendo:

TP = Taxa de Performance;

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Va = valor total que está sendo distribuído aos Cotistas Subordinados a qualquer título, incluindo, mas não se limitando a (a) rendimentos pagos pelos investimentos detidos pelo Fundo; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate de Cotas da Subclasse Subordinada, por ocasião da liquidação do Fundo;

$\sum i$ Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos Cotistas Subordinados a título de integralização de Cotas da Subclasse Subordinada, corrigidos pelo Benchmarking do Fundo desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance do período; e

$\sum p$ Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente realizados pelo Fundo aos Cotistas Subordinados, conforme definido em Va acima, corrigidos pelo Benchmarking do Fundo desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance do período.

6.2.1. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe Única, inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

6.3. Outras Taxas. Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

6.4. Encargos. São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

7. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

7.1. Competência. A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo e/ou da Classe (“Assembleia Geral de Cotistas”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas” e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de prestador de serviço essencial;
- III. emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão pela Administradora e a Gestora até o limite do Capital Autorizado;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- XII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e
- XIII. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação.

7.2. Assembleia Ordinária. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no item 6.1.1 deste regulamento e, extraordinariamente, sempre que convocada de forma

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

prevista neste capítulo. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

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

7.3. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim.

7.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

7.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

7.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

7.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

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

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

7.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

7.3.6. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 7.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 7.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

7.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

7.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

7.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

7.3.11. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

7.4. Consulta Formal. As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

7.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

7.5. Instalação. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

7.6. Deliberação. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

7.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XII do item 7.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

7.6.2. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), IV e XII do item 7.1.1 acima, para a destituição do Consultor Imobiliário e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

7.6.3. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

7.6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

7.6.5. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

7.6.6. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

7.6.7. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

7.6.8. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.6.9. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

7.6.10. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

7.6.11. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii)

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

7.7. Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

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

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e
- V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, 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.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

7.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

7.8. Pedido de Procuração. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

7.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

7.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

7.8.3. Nas hipóteses previstas no item 7.8.1, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

7.8.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

7.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

8. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

8.1. Representante de cotistas. A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

8.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

8.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

8.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

8.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe Única;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; e

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

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

8.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

9.1. Liquidação. Até o final do Prazo de Duração do Fundo e da Classe Única, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela Gestora e aprovadas pela Administradora, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas:

- (i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou
- (ii) venda dos ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou
- (iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos ativos aos cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a ser realizada fora do ambiente B3.

9.1.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe Única.

9.1.2. O Fundo e/ou a Classe Única poderão ser liquidados antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os Ativos-Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única; e/ou
- (ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e/ou
- (iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.2. Procedimento de Liquidação. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

9.2.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

9.2.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo e/ou da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo e/ou da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

9.2.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe Única, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo e a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

9.2.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo e/ou da Classe Única.

9.2.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única 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.

9.3. Encerramento. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, 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 pela Administradora,

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. Informações Periódicas e Eventuais. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e/ou a Classe Única deve ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

10.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Dias Úteis. Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

11.2. Política de Voto. O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta nos respectivos *websites* da Gestora

11.3. Foro. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



APÊNDICE I
**SUBCLASSE SÊNIOR DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1. DA SUBCLASSE SENIOR

1.1. “Público-Alvo”: A Subclasse Sênior tem como público alvo investidores profissionais, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.2. “Responsabilidade limitada”: A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. “Verificação de Patrimônio Negativo”. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Subclasse Sênior está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior e/ou do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior; e

IV. condenação do Fundo e/ou da Subclasse Sênior de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior ou da declaração judicial de insolvência da Subclasse, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Subclasse Sênior.

1.3. “Regime da Classe”: A Subclasse Sênior é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- 1.4.** “Prazo de Duração”: A Subclasse Sênior terá o mesmo prazo de duração do Fundo.
- 1.5.** “Categoria”: Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Subclasse Subordinada é classificada como fundo de investimento imobiliário.
- 1.6.** “Forma”: As cotas da Subclasse Sênior correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.
- 1.7.** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Subclasses emitidas pelo Fundo e/ou pela Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.
- 1.8.** As Cotas das Subclasses serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.
- 1.9.** O valor patrimonial das Cotas das Subclasses, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.
- 1.10.** Nas emissões de Cotas das Subclasses, será utilizado o valor da Cota previsto no respectivo Apêndice.
- 1.11.** A Subclasse Seniores tem as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais, observados, ainda, o respectivo Apêndice de sua emissão:
- (i) Propriedades no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Subclasse Subordinada, observado o disposto neste Regulamento e nos respectivos Apêndices;
 - (ii) serão amortizadas na forma e periodicidade previstas nos Parágrafos abaixo, observado o quanto disposto neste Regulamento e no respectivo Apêndice, observada a possibilidade de Amortização Extraordinária da Subclasse Sênior;
 - (iii) valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo Apêndice;
 - (iv) valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento e no respectivo Apêndice;

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- (v) direito de recebimento da Remuneração Alvo da Subclasse Sênior (conforme prevista no respectivo Apêndice) de forma acumulada, conforme o caso e nos termos previstos no Parágrafo 6º deste Artigo;
- (vi) pagamento do Prêmio da Subclasse Sênior, caso aplicável, conforme Parágrafo 7º deste artigo; e
- (vii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota da Subclasse Sênior corresponderá 1 (um) voto.

1.12. Em cada Data de Pagamento, os titulares da Subclasse Seniores terão direito a receber a remuneração relativa às Cotas da Subclasse Sênior, conforme Meta de Rentabilidade, bem como a amortização de suas Cotas da Subclasse Sênior, a título de Amortização Programada da Subclasse Sênior, na forma prevista em cada Apêndice, observada a Ordem de Alocação de Recursos.

1.13. Sem prejuízo do acima disposto, as Cotas da Subclasse Sênior poderão ser antecipadamente amortizadas de forma extraordinária, a partir do 6º (sexto) mês (exclusive) a contar da Data da Integralização das Cotas da 1ª Emissão, as Cotas da Subclasse Sênior poderão ser antecipadamente amortizadas caso:

- a)** O LTV corresponda a, no máximo, 40% (quarenta por cento), a ser calculado observando o índice LTV, em valor máximo de 1,0 (um inteiro), calculado a partir da divisão do valor contábil da soma das Cotas da Subclasse Sênior do Fundo, pelo valor equivalente a 40% do laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada.
- b)** Caso os rendimentos do Empreendimento Imobiliário apresentem:
 - i)** Em 3 (três) Datas de Apuração consecutivas ou alternadas em um período de 12 (doze) meses, o NOI apurado seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), mas superior ou igual a 100% (cem por cento) da somatória entre (i) remuneração relativa a Subclasse Sênior e (ii) despesas pagas pelo Fundo no período de apuração do cálculo, conforme Meta de Rentabilidade, bem como a amortização de suas Cotas na Subclasse Sênior, a título de Amortização Programada das Cotas da Subclasse Sênior, na forma prevista em cada Suplemento; ou
 - ii)** O NOI apurado seja inferior a 100% (cem por cento) da somatória da: (i) remuneração relativa às Cotas da Subclasse Sênior, conforme Meta de Rentabilidade, bem como a amortização da Subclasse Sênior, a título de Amortização Programada das Cotas da Subclasse Sênior, na forma prevista

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



em cada Apêndice; e (ii) despesas pagas pelo Fundo e/ou pela Classe no período de apuração do cálculo;

1.14. A verificação da eventual ocorrência dos eventos acima deverá ser realizada pelo Gestor em cada Data de Apuração, devendo ser comunicado o resultado da verificação ao Administrador antes de cada Data de Pagamento - observado que a verificação do evento previsto no item 'a)' do Parágrafo Segundo acima ocorrerá apenas anualmente, quando da realização da reavaliação do Empreendimento Imobiliário.

1.15. Verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 'b)' do Parágrafo 2º acima, em até (60) sessenta dias, deverá ser promovida uma Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior a fim de reenquadrar os índices ali previstos. Não sendo possível o reenquadramento com a realização da Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior, o Fundo deverá ser antecipadamente liquidado na forma prevista neste regulamento, conforme procedimentos previstas em tal capítulo.

1.16. A realização da Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior, a qualquer tempo e por qualquer motivo, ensejará no pagamento, adicionalmente aos valores correspondentes à Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior, de um prêmio equivalente à 0,30% (trinta centésimos por cento) multiplicado pela duração remanescente da operação, ou seja, o prazo remanescente médio ponderado de duração dos pagamentos, como originalmente previsto no Apêndice.

1.17. A Remuneração Alvo das Cotas da Subclasse Sênior deverá ser paga aos Cotistas Sênior de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer Data de Apuração, o Administrador verifique que os montantes relativos ao pagamento da remuneração das Cotas da Subclasse Sênior (conforme Ordem de Alocação dos Recursos), não sejam suficientes para pagamento da Remuneração Alvo das Cotas da Subclasse Sênior, a diferença entre (i) a Remuneração Alvo das Cotas da Subclasse Sênior e (ii) a remuneração efetivamente paga aos Cotistas da Subclasse Sênior; será automaticamente acumulada para pagamento na próxima Data de Pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na Data de Pagamento seguinte).

1.18. Adicionalmente à remuneração da Cota da Subclasse Sênior, observado o quanto disposto neste artigo em relação ao seu pagamento, a Cota da Subclasse Sênior fará jus ao eventual recebimento de um prêmio equivalente a 10% (dez por cento) da remuneração das Cotas da Subclasse Subordinada que supere 25% a.a. (vinte e cinco por cento ao ano) ("Prêmio da Cota da Subclasse Sênior").

1.19. Nas Datas de Apuração, o Gestor deverá apurar os valores relativos disponíveis percebidos pelo Fundo e/ou pela Classe no período, devendo indicar ao Administrador

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



que, por sua vez, dará cumprimento à Ordem de Alocação dos Recursos na respectiva Data de Pagamento, conforme ordem abaixo (sendo certo que cada item somente será cumprido após cumprimento integral do item imediatamente anterior):

- (i) Pagamento das despesas e encargos de responsabilidade do Fundo e/ou da Classe na forma prevista neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- (ii) Pagamento da remuneração das Cotas da Subclasse Sênior até o limite da Meta de Rentabilidade (inclusive da Remuneração Alvo das Cotas da Subclasse Sênior eventualmente acumulada na forma prevista no item acima), na respectiva Data de Pagamento;
- (iii) Pagamento da Amortização Programada das Subclasses, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Apêndice;
- (iv) Caso tenha ocorrido algum dos eventos previstos no item acima: o pagamento da Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior acrescido da penalidade, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Apêndice; e
- (v) Pagamento: (i) da remuneração e amortização das Cotas da Subclasse Subordinada na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Apêndice; e (ii) do Prêmio da Subclasse Sênior (na forma prevista neste regulamento), quando aplicável.

1.20. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas das Subclasses, o Fundo e/ou a Classe poderá emitir novas Cotas das Subclasses (tanto Sênior quanto Subordinada, desde que respeitada a Razão de Subordinação), mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas Emitidas pelo Fundo e/ou pela Classe, nos termos deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos do Fundo no Ativo Alvo e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de eventuais contingências do Fundo e/ou da Classe, (c) a recomposição do caixa do Fundo e/ou da Classe em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (d) para aquisição de novos investimentos para a Classe identificadas pelo Gestor.

1.21. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

1.22. Com relação ao direito de preferência dos Cotistas nas futuras emissões de Cotas do Fundo, fica estabelecido que: (i) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis; (ii) a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência na subscrição de novas cotas será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões de Cotas; (iii) as Cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e (iv) para exercício do direito de preferência ou para a cessão dos direitos de preferências adquiridos, devem ser observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3.

1.28. O direito de preferência referido no Item acima deverá ser exercido nos termos do respectivo Apêndice. Os procedimentos para exercício do direito de preferência citado devem ser realizados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo observados, em todos os casos, os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

1.29. As informações relativas ao ato particular do Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão estarão disponíveis nos sistemas aplicáveis, no prazo regulamentar.

1.30. O ato particular do Administrador ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

1.31. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

1.32. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- a) nome e qualificação do subscritor;
- b) número de Cotas subscritas;
- c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- d) condições para integralização de Cotas.

1.33. As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição e do Contrato de Compromisso de Investimento.

1.34. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado(s) no(s) respectivos Suplemento(s).

1.35. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista quando da Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor,

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Contrato de Compromisso de Investimento.

- 1.36.** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo e/ou da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição.
- 1.37.** A integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo em moeda corrente nacional será realizada por meio de 1 (uma) única Chamada de Capital realizada pelo Administrador, conforme orientação do gestor, na forma prevista nos respectivos Apêndices e Compromissos de Investimento. A Chamada de Capital deverá ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional deverá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.
- 1.38.** O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.
- 1.39.** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento
- 1.40.** As Cotas poderão ser depositadas: (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



B3.

- 1.41.** O desenquadramento do Fundo e/ou da Classe em relação aos parâmetros definidos no caput resultará na sujeição das operações do Fundo e/ou da Classe ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.
- 1.42.** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo e/ou da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



**SUPLEMENTO DA SUBCLASSE SÊNIOR DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 50.418.740/0001-10**

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas da Subclasse Sênior do Fundo e/ou da Classe, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Apêndice é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe. O Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe é indeterminado, observado, contudo, o Cronograma de Amortização previsto no item 9 deste Apêndice, bem como as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe na forma prevista no Regulamento.

2. Quantidade. Serão emitidas até 200.000 (duzentas mil) Cotas da Subclasse Sênior, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas da Subclasse Sênior integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos da regulamentação em vigor, observada a quantidade mínima de 120.000 (cento e vinte mil) Cotas da Subclasse Sênior, ou seja, de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento.

3. Público-alvo: as Cotas da Subclasse Sênior da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, exclusivamente, assim definidos pela Resolução CVM 30.

4. Oferta, Distribuição e Período de Distribuição. A oferta pública das Cotas da Subclasse Sênior do Fundo e/ou da Classe serão realizadas por meio de registro junto à CVM, sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; sendo que a distribuição de Cotas da Subclasse Sênior do Fundo e/ou da Classe, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo e/ou da Classe.

4.1. Ao aderir ao Fundo e/ou a Classe, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas da Subclasse Sênior do Fundo e/ou da Classe é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Anúncio de Início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor, nos termos da Resolução CVM 160.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



4.5. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi previamente analisada pela CVM; e II – as Cotas da Subclasse Sênior ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário das Cotas da Subclasse Sênior é de R\$100,00 (cem reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição por Cotista. O valor mínimo de subscrição de Cotas da Subclasse Sênior no Período de Distribuição é de R\$1.000,00 (hum mil reais).

7. Integralização. A integralização das Cotas na Subclasse Sênior deverá ser feita à vista, quando da Chamada de Capital for realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo e/ou da Classe, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Contrato de Compromisso de Investimento. Somente ocorrerá 1 (uma) única Chamada de Capital, a qual deverá ser efetivada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em até 5 (cinco) dias úteis contados da aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE quanto à alienação do Ativo Alvo pelo seu atual titular.

8. Remuneração Alvo da Subclasse Sênior. O objetivo do Fundo e/ou da Classe será, a título de melhores esforços, prover aos Cotistas da Subclasse Sênior do Fundo e/ou da Classe um retorno equivalente a variação do IPCA no período, com defasagem de 2 (dois) meses da data de apuração (n-2), acrescido de 8,00% a.a. (oito inteiros por cento ao ano).

8.1 Remuneração Acumulada da Subclasse Sênior. As Cotas da Subclasse Sênior terão o direito de recebimento, em cada Data de Pagamento, da Remuneração Alvo da Subclasse Sênior eventualmente acumulada na Data de Apuração de período anterior (conforme Ordem de Alocação dos Recursos), na forma prevista no Regulamento do Fundo e/ou da Classe.

8.2 Prêmio da Subclasse Sênior. As Cotas da Subclasse Sênior farão jus, ainda, ao eventual recebimento do Prêmio da Subclasse Sênior, conforme rentabilidade das Cotas da Subclasse Subordinada, na forma e condições previstas do Regulamento do Fundo e/ou da Classe.

9. Amortização Programada das Cotas da Subclasse Sênior. As Cotas da Subclasse Sênior serão amortizadas de acordo com o sistema Price de amortização, em 120 (cento e vinte) meses, respeitada a Remuneração Alvo da Subclasse Sênior, observada, ainda, a possibilidade de Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior, conforme previsto no Regulamento.

Anexo I ao Regulamento

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



10. Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior. As Cotas da Subclasse Sênior poderão ser objeto de Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasses Sênior nas hipóteses e condições previstas no Regulamento do Fundo e/ou da Classe.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Apêndice.

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



APÊNDICE II

SUBCLASSE SUBORDINADA DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

2. DA SUBCLASSE SUBORDINADA

2.1. “Público-Alvo”: A Subclasse Subordinada tem como público alvo investidores profissionais, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.2. “Responsabilidade limitada”: A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2.1. “Verificação de Patrimônio Negativo”. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Subclasse Sênior está negativo:

V. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior e/ou do Fundo;

VI. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

VII. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior; e

VIII. condenação do Fundo e/ou da Subclasse Sênior de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior ou da declaração judicial de insolvência da Subclasse, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

2.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Subclasse Sênior.

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

- 2.3.** “Regime da Classe”: A Subclasse Subordinada é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.
- 2.4.** “Prazo de Duração”: A Subclasse Subordinada terá o mesmo prazo de duração do Fundo.
- 2.5.** “Categoria”: Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Subclasse Subordinada é classificada como fundo de investimento imobiliário.
- 2.6.** “Forma”: As cotas da Subclasse Subordinada correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.
- 2.6.1.** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Subclasses emitidas pelo Fundo e/ou pela Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.
- 2.6.2.** As Cotas das Subclasses serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.
- 2.6.3.** O valor patrimonial das Cotas das Subclasses, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.
- 2.6.4.** Nas emissões de Cotas das Subclasses, será utilizado o valor da Cota previsto no respectivo Apêndice.
- 2.7.** A Subclasse Subordinada tem as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais, observados, ainda, o respectivo Apêndice de sua emissão:
- I. subordinam-se às Cotas da Subclasse Sênior para fins de recebimento de rendimentos (inclusive em relação àqueles acumulados, na forma dos itens dispostos acima), amortização, conforme o caso, observado o disposto neste Regulamento e nos respectivos Apêndice.
 - II. somente serão amortizadas quando da liquidação do Fundo e após a integral amortização das Cotas da Subclasse Sênior;
 - III. valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo Apêndice;
 - IV. seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento e no respectivo Apêndice; e
 - V. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota da Subclasse Subordinada corresponderá 1 (um) voto.

2.7.1. As Cotas da Subclasse Subordinada não possuem qualquer meta de rentabilidade e somente farão jus ao recebimento dos rendimentos após o pagamento da remuneração das Cotas da Subclasse Sênior (inclusive em relação àqueles acumulados, na forma dos itens dispostos acima), bem como da Amortização Programada das Cotas da Subclasse Sênior e a eventual Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior, conforme previsto na Ordem de Alocação dos Recursos. Não obstante o pagamento dos rendimentos, a Subclasse Subordinada somente será amortizada quando da liquidação do Fundo e após a integral amortização das Cotas da Subclasse Sênior, observado o quanto disposto neste Regulamento e nos respectivos Suplementos, observada, ainda, o eventual pagamento do Prêmio da Cota da Subclasse Sênior.

2.8. Nas Datas de Apuração, o Gestor deverá apurar os valores relativos disponíveis percebidos pelo Fundo e/ou pela Classe no período, devendo indicar ao Administrador que, por sua vez, dará cumprimento à Ordem de Alocação dos Recursos na respectiva Data de Pagamento, conforme ordem abaixo (sendo certo que cada item somente será cumprido após cumprimento integral do item imediatamente anterior):

- (vi) Pagamento das despesas e encargos de responsabilidade do Fundo e/ou da Classe na forma prevista neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- (vii) Pagamento da remuneração das Cotas da Subclasse Sênior até o limite da Meta de Rentabilidade (inclusive da Remuneração Alvo das Cotas da Subclasse Sênior eventualmente acumulada na forma prevista no item acima), na respectiva Data de Pagamento;
- (viii) Pagamento da Amortização Programada das Subclasses, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Apêndice;
- (ix) Caso tenha ocorrido algum dos eventos previstos no item acima: o pagamento da Amortização Extraordinária das Cotas da Subclasse Sênior acrescido da penalidade, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Apêndice; e
- (x) Pagamento: (i) da remuneração e amortização das Cotas da Subclasse Subordinada na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Apêndice; e (ii) do Prêmio da Subclasse Sênior (na forma prevista neste regulamento), quando aplicável.

2.9. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas das Subclasses, o Fundo e/ou a Classe poderá emitir novas Cotas das Subclasses (tanto Sênior quanto Subordinada, desde que respeitada a Razão de Subordinação), mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas Emitidas pelo Fundo e/ou pela Classe, nos termos deste Regulamento, inclusive em

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos do Fundo no Ativo Alvo e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de eventuais contingências do Fundo e/ou da Classe, (c) a recomposição do caixa do Fundo e/ou da Classe em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (d) para aquisição de novos investimentos para a Classe identificadas pelo Gestor.

2.9.1. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

2.9.2. Com relação ao direito de preferência dos Cotistas nas futuras emissões de Cotas do Fundo, fica estabelecido que: (i) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis; (ii) a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência na subscrição de novas cotas será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões de Cotas; (iii) as Cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e (iv) para exercício do direito de preferência ou para cessão dos direitos de preferências adquiridos, devem ser observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3.

2.9.3. O direito de preferência referido no Item acima deverá ser exercido nos termos do respectivo Apêndice. Os procedimentos para exercício do direito de preferência citado devem ser realizados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo observados, em todos os casos, os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

2.9.4. As informações relativas ao ato particular do Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão estarão disponíveis nos sistemas aplicáveis, no prazo regulamentar.

2.10. O ato particular do Administrador ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

2.10.1. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



Cotas.

2.11. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- e) nome e qualificação do subscritor;
- f) número de Cotas subscritas;
- g) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- h) condições para integralização de Cotas.

2.12. As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição e do Contrato de Compromisso de Investimento.

2.13. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado(s) no(s) respectivos Suplemento(s).

2.14. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista quando da Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Contrato de Compromisso de Investimento.

2.14.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo e/ou da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

2.14.2. A integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo em moeda corrente nacional será realizada por meio de 1 (uma) única Chamada de Capital realizada pelo Administrador, conforme orientação do gestor, na forma prevista nos respectivos Apêndices e Compromissos de Investimento. A Chamada de Capital deverá ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional deverá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

2.14.3. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



integralização das cotas.

2.15. Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento

2.16. As Cotas poderão ser depositadas: (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

2.17. O desenquadramento do Fundo e/ou da Classe em relação aos parâmetros definidos no caput resultará na sujeição das operações do Fundo e/ou da Classe ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

2.18. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo e/ou da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



SUPLEMENTO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DO INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 50.418.740/0001-10

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada da Classe do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Apêndice é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe. O Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe é indeterminado, observadas as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe na forma prevista no Regulamento.

2. Quantidade. Serão emitidas até 300.000 (trezentas mil) Cotas da Subclasse Subordinada, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas da Subclasse Subordinada integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos da regulamentação em vigor, observada a quantidade mínima de 180.000 (cento e oitenta mil) Cotas da Subclasse Subordinada, ou seja, de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento.

3. Público-alvo: as Cotas da Subclasse Subordinada da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, exclusivamente, assim definidos pela Resolução CVM 30.

4. Oferta, Distribuição e Período de Distribuição. A oferta pública das Cotas da Subclasse Subordinada do Fundo e/ou da Classe serão realizadas por meio de registro junto à CVM, sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; sendo que a distribuição de Cotas da Subclasse Subordinada do Fundo e/ou da Classe, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo e/ou da Classe.

4.1. Ao aderir ao Fundo e/ou a Classe, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas da Subclasse Subordinada do Fundo e/ou da Classe é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Anúncio de Início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor, nos termos da Resolução CVM 160.

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

4.3. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi previamente analisada pela CVM; e II – as Cotas da Subclasse Subordinada ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário das Cotas da Subclasse Subordinada é de R\$100,00 (cem reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição por Cotista. O valor mínimo de subscrição de Cotas da Subclasse Subordinada, no Período de Distribuição é de R\$1.000,00 (hum mil reais).

7. Integralização. A integralização das Cotas da Subclasse Subordinada deverá ser feita à vista, quando da Chamada de Capital for realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo e/ou da Classe, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Contrato de Compromisso de Investimento. Somente ocorrerá 1 (uma) única Chamada de Capital, a qual deverá ser efetivada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em até 5 (cinco) dias úteis contados da aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE quanto à alienação do Ativo Alvo pelo seu atual titular.

8. Pagamento da Remuneração e Amortização. As Cotas da Subclasse Subordinada somente farão jus ao recebimento dos rendimentos após o pagamento da remuneração da Subclasse Sênior, bem como da Remuneração Alvo das Cotas da Subclasse Sênior e a eventual Amortização Extraordinária das Cotas Subclasse Sênior, conforme previsto na Ordem de Alocação dos Recursos. Não obstante o pagamento dos rendimentos, as Cotas da Subclasse Subordinada somente serão amortizadas quando da liquidação do Fundo e/ou da Classe e após a integral amortização das Cotas da Subclasse Sênior, observado o quanto disposto neste Regulamento e nos respectivos Apêndices.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Apêndice.