

**PARTE GERAL**

**CAPÍTULO 1 – FUNDO**

- 1.1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA (“FUNDO”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e 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**”), terá como principais características:

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Classe de Cotas:</b>                 | O patrimônio do FUNDO será formado por uma única classe de cotas, podendo ser deliberado de comum acordo entre os Prestadores de Serviço Essenciais, independente de deliberação em Assembleia Geral, a emissão de novas classes (“ <b>Classe</b> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Prazo de Duração do Fundo:</b>       | Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral (“ <b>Prazo de Duração do FUNDO</b> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Administrador:</b>                   | <b>SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601, CEP 04538-132, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018 (“ <b>ADMINISTRADOR</b> ”), responsável pela administração fiduciária do Fundo. |
| <b>Gestor:</b>                          | <b>ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013 (“ <b>GESTOR</b> ” e, em conjunto com o ADMINISTRADOR, “ <b>Prestadores de Serviços Essenciais</b> ”).                                                 |
| <b>Foro Aplicável</b>                   | Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Encerramento do Exercício Social</b> | 30 de junho de cada ano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- 1.1.1** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos descritivos, conforme o número de Classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativo a cada subclasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos Descritivos**" e "**Apêndices**").

| <b>Denominação da Classe</b> | <b>Anexo Descritivo</b> |
|------------------------------|-------------------------|
| Única                        | Anexo Descritivo I      |

- 1.1.2** Durante o Prazo de Duração do FUNDO, os Prestadores de Serviços Essenciais, mediante deliberação conjunta, poderão constituir novas Classes de cotas do Fundo, as quais terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, com relação às demais Classes existentes, nos termos do artigo 5º da Resolução 175.

- 1.1.3** Na hipótese do item 1.1.2 acima, o Anexo Descritivo de cada Classe de cotas do Fundo aplicável deverá dispor, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação aplicável, sobre: (i) características gerais de cada Classe, incluindo a indicação de eventuais prestadores de serviços que vierem a ser contratados exclusivamente pela Classe; (ii) regime da Classe; (iii) responsabilidade dos cotistas da respectiva Classe; (iii) condições de resgate e amortização da Classe; (iv) Assembleia Especial de cotistas da Classe e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas da Classe; (v) remuneração dos prestadores de serviços que eventualmente vierem a ser contratados exclusivamente pela Classe; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira da Classe, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco aplicáveis aos cotistas da Classe.

- 1.1.4** O Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance.

- 1.1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos Descritivos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições estabelecidas no corpo do Regulamento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos Descritivos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento e seus apensos serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015,

conforme em vigor (“**Código de Processo Civil**”), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) considerar-se-á “útil” qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais e aqueles sem expediente na **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25 (“**Dia Útil**” e “**B3**”, respectivamente); (v) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos Descritivos e Apêndices, conforme aplicável, não seja Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (vi) os Anexos Descritivos integram este Regulamento e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento; e (vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Regulamento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

## **CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

**2.1** 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.

**2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento, na legislação, na regulamentação e na autorregulamentação aplicáveis, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração fiduciária do FUNDO, em sua respectiva esfera de atuação, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia de ativos financeiros; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da Classe de cotas.

**2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (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 de cotas.

**2.1.3** 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 não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

**2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços do FUNDO 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.

**2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

**2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, 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 ou a CVM.

**2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou, caso aplicável, pela consultoria especializada, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**2.5** O GESTOR será responsável pelas seguintes atividades:

- (i) deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, desde que limitadas ao Capital Autorizado;
- (ii) Em conjunto com o ADMINISTRADOR, prever as condições para cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência;
- (iii) Adotar a política de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores;
- (iv) Exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados;
- (v) Na hipótese de Emissões Subsequentes dentro do limite do Capital Autorizado, recomendar o valor de emissão das novas cotas a ser fixado pelo Administrador, com base em um dos seguintes critérios estabelecidos na cláusula 5.3.1 abaixo;
- (vi) recomendar os investimentos do FUNDO ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento;

- (vii) Elaborar a recomendação para a comercialização dos Ativos Alvo da Classe, estabelecendo com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos Alvo da Classe, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Anexo Descritivo;
- (viii) Definir, ao longo de cada semestre e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, se o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá ser distribuído aos cotistas nos termos do item 8.2 abaixo;
- (ix) Exercer as atividades compreendidas nas cláusulas 9.9 e 9.10 abaixo;

### **CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO**

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

### **CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

- 4.1** Compete à assembleia geral de cotistas deliberar sobre as matérias comuns a todas as Classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175 (“**Assembleia Geral**”), observado que as matérias específicas de cada Classe ou subclasse de cotas, caso existentes, serão deliberadas em sede de assembleia especial dos cotistas da Classe ou subclasse em referência, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral, exceto se o respectivo Anexo Descritivo ou Apêndice dispuser de forma contrária (“**Assembleia Especial**” e, quando em conjunto com a Assembleia Geral e indistintamente “**Assembleia de Cotistas**”).

- 4.1.1** A convocação da Assembleia Geral será realizada, pelo ADMINISTRADOR, diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou por representante dos cotistas, observado, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente, por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme cadastro do cotista mantido pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo ESCRITURADOR.

- 4.1.2** A instalação da Assembleia Geral ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

**4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe de cotas.

**4.1.6** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; (iii) alteração da Parte Geral do Regulamento e (iv) alteração do Prazo de Duração do FUNDO, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

**4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

**4.2** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo permitido pela legislação.

**4.3** A Parte Geral deste Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, nos casos previstos na Resolução 175.

**4.4** Enquanto o Fundo contar com apenas uma única Classe, a Assembleia Geral e a Assembleia Especial terão o mesmo significado.

## **CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO**

**5.1** O disposto neste “Capítulo 5 – Tributação” foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

**5.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

**Tributação aplicável às operações no nível da carteira do Fundo:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam à incidência do IRF, observadas as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas<sup>1</sup>.</p> |
| <p><b>Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>I. IRF:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Cotistas Residentes no Brasil:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, o cotista, pessoa física, ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO,</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>1</sup> O limite também é aplicável para cada classe.

cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

**Investidores Não-Residentes ("INR"):**

Como regra geral, os INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Cumprir destacar que a Lei n.º 14.596, de 14 de junho de 2023, conforme em vigor, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota mínima da tributação da renda para que um país não seja enquadrado como JTF, para os casos em que os países, dependências e regimes estejam alinhados com padrões internacionais de transparência fiscal.

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas, pessoas físicas, residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

**Cobrança do IRF:**

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

**II. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"):****IOF relativas a  
Título e Valores**

Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mobiliários<br/>("IOF/TVM"):</b>                   | IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo. |
| <b>IOF relativas a<br/>câmbio<br/>("IOF/Câmbio"):</b> | As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).   |

## **CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA**

- 6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2** Esclarecimentos aos cotistas serão prestados por meio da Central de Atendimento ao Cotista, através do e-mail: [adm@seferinvestimentos.com.br](mailto:adm@seferinvestimentos.com.br), ou através da Ouvidoria no telefone: 0800 494 1060.

**ANEXO DESCRITIVO I**

**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

**CAPÍTULO 1 – DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CLASSE**

**1.1** As principais características da Classe estão descritas abaixo:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo de Condomínio</b>          | Fechado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Prazo de Duração da Classe:</b> | Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Especial, observado o Prazo de Duração do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Subclasse:</b>                  | A Classe não será dividida em subclasses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Categoria:</b>                  | Fundo de investimento imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Classificação ANBIMA:</b>       | Mandato: "Multiestratégia".<br><br>Subclassificação: Não aplicável.<br><br>Tipo de gestão: "Ativa".<br><br>Segmento: "Outros".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Política de Investimento</b>    | A política de investimento da Classe está descrita no Capítulo 3 deste Anexo Descritivo (" <b>Política de Investimento</b> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ativos Alvo</b>                 | A Classe tem por objetivo investir, preponderantemente, em (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica (" <b>Imóveis Alvo</b> "), por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (" <b>SPE</b> "), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (" <b>CRI</b> "); e (iv) debêntures, desde |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (em conjunto, " <b>Ativos Alvo</b> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ativos Financeiros</b>                         | A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras em funcionamento no Brasil (" <b>Instituições Financeiras Autorizadas</b> ") de primeira linha; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (iv) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (v) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vi) letras imobiliárias garantidas de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada (" <b>Ativos Financeiros</b> " e, em conjunto com Ativos Alvo, " <b>Ativos</b> "). |
| <b>Público-Alvo:</b>                              | Investidores em geral, sendo certo que, até que as Cotas sejam objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário perante a CVM, somente poderão participar do FUNDO, na qualidade de Cotistas, investidores qualificados conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (" <b>Resolução 30</b> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Custódia e Tesouraria:</b>                     | O ADMINISTRADOR, acima qualificado (" <b>CUSTODIANTE</b> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Escrituração:</b>                              | <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 (" <b>ESCRITURADOR</b> ")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas:</b> | O valor de cada emissão, volume e valor unitário das cotas, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, conforme disposições do Capítulo 4 do presente Anexo Descritivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Capital Autorizado:</b>                        | Sim, o ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, desde que limitadas ao                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | montante total de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos mil reais) (" <b>Capital Autorizado</b> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas:</b> | Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do ADMINISTRADOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR e do GESTOR ou ata da Assembleia Especial, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação. |
| <b>Negociação:</b>                                         | <p>As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("<b>Resolução CVM 160</b>").</p> <p>O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo Descritivo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Transferência:</b>                                      | As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) celebração de termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | <p>previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM 175.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização:</b></p> | <p>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.</p> <p>Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Feriados:</b></p>                                                   | <p>Em feriados de âmbito nacional, a Classe não possuirá cota, receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, conforme aplicável, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates.</p> <p>Nos feriados estaduais e municipais a Classe possuirá cota, receberá aplicações e realizará resgates e amortizações, conforme aplicável.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Integralização das Cotas:</b></p>                                   | <p>A integralização das cotas apenas será realizada em moeda corrente nacional, via TED ou qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil (exceto depósito realizado em cheque), ou, ainda, por meio da B3.</p> <p>A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por (i) empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175 e (b) aprovado pela Assembleia Especial, sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.</p> |
| <p><b>Adoção de Política de Voto:</b></p>                                 | <p>O GESTOR, em relação à Classe, adotará política de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **CAPÍTULO 2 – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

- 2.1** A responsabilidade do cotista não está limitada ao valor por ele detido, de modo que os cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo da classe de cotas, sem prejuízo da responsabilidade do ADMINISTRADOR e do GESTOR em caso de inobservância da política de investimento ou de seus deveres, nos termos deste regulamento e da regulamentação aplicável.
- 2.2** Os cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de aquisição de suas cotas “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada”.
- 2.3** As estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o FUNDO e a Classe apresentem patrimônio líquido negativo, caso em que os cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos, de forma a possibilitar que a Classe satisfaça suas obrigações:
- 2.4** Na hipótese de verificação de patrimônio líquido negativo descrita no item 2.3. acima, os Cotistas poderão ser chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para a reversão do patrimônio líquido da Classe.

## **CAPÍTULO 3 – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

- 3.1** A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:
- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;
  - (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e
  - (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais Ativos Alvo não abarcados pelos itens acima.
- 3.2** O FUNDO investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido em Ativos Alvo, observado que a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo III da Resolução 175 e a Resolução 39, cabendo à Classe respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

- 3.2.1** Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pela Classe, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração.
- 3.2.2** O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.
- 3.2.3** A aquisição dos Imóveis Alvo e SPEs poderá ser realizada direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, e deverá ser objeto de avaliação prévia do GESTOR, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175. Adicionalmente, a aquisição dos Ativos Alvo será precedida de auditoria jurídica, a ser realizada por escritório de advocacia contratado pelo FUNDO, conforme recomendação do ADMINISTRADOR, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.
- 3.2.4** A Classe poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.
- 3.2.5** A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos Alvo integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional do ADMINISTRADOR.
- 3.3** A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução 175.
- 3.4** A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao GESTOR e/ou ao ADMINISTRADOR, desde que aprovado em Assembleia Geral, na forma prevista no Art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.
- 3.5** O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Especial, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável, ressalvado nos casos previstos na Resolução CVM 175.
- 3.6** O GESTOR recomendará os investimentos do FUNDO ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.
- 3.6.1** Caberá ao GESTOR e ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

- 3.7** A Classe não poderá 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.
- 3.8** O ADMINISTRADOR poderá, em nome da Classe, sem prévia anuência dos cotistas e considerando a recomendação do GESTOR e em observância a este Regulamento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, conforme permitido pela regulação aplicável:
- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar os contratos com os prestadores de serviços da Classe;
  - (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
  - (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos para a Classe; e
  - (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
  - (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos para o Fundo; e
  - (vi) de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes dos Ativos Alvo, inclusive para fins de securitização.
- 3.9** A Classe poderá estar sujeito a potenciais conflitos de interesse (a) em razão da aquisição de Ativos (i) emitidos pelo GESTOR, ADMINISTRADOR e/ou empresas do seu grupo econômico; (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico do GESTOR e/ou do ADMINISTRADOR; e/ou (b) nas demais situações previstas no art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

#### *Exploração dos Ativos*

- 3.10** Para a comercialização dos Ativos Alvo da Classe será considerada a recomendação a ser elaborada pelo GESTOR. A recomendação do GESTOR deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos Alvo da Classe, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Anexo Descritivo.
- 3.11** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial,



observada a Política de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas partes relacionadas, nos termos da regulamentação aplicável.

- 3.12** A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pelo GESTOR.
- 3.13** A Classe poderá, ainda, realizar projetos de construção ou desenvolvimento de usina solar de energia solar, independente de deliberação dos cotistas, cabendo ao GESTOR exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados.

## **CAPÍTULO 4 – DAS COTAS**

- 4.1** As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Especiais.
- 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
- 4.1.3** O titular de cotas da Classe:
- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros;
  - (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
  - (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.
- 4.2** Presumir-se-á a propriedade das cotas: (i) pelo registro do nome do cotista no Livro de Registro dos Cotistas ou da conta de depósito das cotas; ou (ii) com relação às cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no ambiente de balcão da B3, mediante extrato expedido em nome do cotista, o qual servirá como comprovante de titularidade das cotas.

- 4.3** O ADMINISTRADOR e o ESCRITURADOR são responsáveis pela inscrição do nome do titular no registro de cotistas da Classe, devendo compartilhar as informações dos cotistas, bem como referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

## **CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS**

- 5.1** As emissões de Cotas serão realizadas nos termos dos respectivos Apêndices, cujo modelo é parte integrante deste Anexo Descritivo na forma do Suplemento I a este Anexo Descritivo, observando o disposto na Resolução CVM 160.

- 5.2** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR e do GESTOR ou ata da Assembleia Especial, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.

- 5.2.1** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

(i) Observadas eventuais alterações na regulação aplicável nesse sentido, os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(ii) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

- 5.2.2** No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

- 5.2.3** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses

subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

**5.2.4** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

**5.2.5** Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e

(ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

**5.3** As emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial, sem limitação de valor, quando em montante superior ao Capital Autorizado, ou mediante simples deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas ("**Emissões Subsequentes**").

**5.3.1** Na hipótese de Emissões Subsequentes dentro do limite do Capital Autorizado, o valor de emissão das novas cotas será fixado pelo Administrador, após recomendação do GESTOR, com base em um dos seguintes critérios: (i) o preço de emissão das cotas acrescido de uma atualização ou valorização a ser definida pelo ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, após recomendação do GESTOR, (ii) o valor contábil das cotas, representado pela razão entre o valor contábil atualizado do Patrimônio Líquido da Classe dividido pelo número de cotas emitidas, avaliado numa data especificada, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada, ou (iv) na impossibilidade de definição de acordo com um dos critérios descritos nos itens "(i)" a "(iii)" anteriores, outro critério a ser determinado pelo ADMINISTRADOR, após recomendação do GESTOR, observado seu dever fiduciário e desde que não resulte na diluição econômica injustificada dos Cotistas.

**5.3.2** A Assembleia Especial que deliberar pela realização de uma Emissão Subsequente deverá estabelecer os termos e as condições da respectiva Emissão Subsequente, incluindo, mas não se limitando, a fixação do preço de emissão das cotas e a regulamentação do exercício, ou não, de direito de preferência dos Cotistas, incluindo a possibilidade de cessão de tal direito de preferência a outros Cotistas e/ou a terceiros, conforme aplicável.

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- 5.4** No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e, se houver, ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 5.4.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 5.4.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.
- 5.5** O patrimônio inicial da Classe será composto com, pelo menos, 10.000 (dez mil) cotas com valor unitário de R\$100 (cem reais)

## CAPÍTULO 6 – DA CHAMADA DE CAPITAL E DO INADIMPLEMENTO DO COTISTA

- 6.1** A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento das respectivas ofertas, de modo que, as cotas que não forem subscritas serão automaticamente consideradas canceladas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 6.1.1** Na hipótese de a integralização de cotas ser via chamada de capital, na medida em que o ADMINISTRADOR ou, se houver, o GESTOR identifique necessidades de recursos para investimento em Ativos Alvo e/ou para o pagamento de encargos do Fundo, os cotistas serão chamados, pelo ADMINISTRADOR ou, se houver, pelo GESTOR, a aportar recursos na Classe, mediante a integralização das cotas que tenham sido subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos documentos de subscrição (“**Chamada de Capital**”). Para fins deste Regulamento, “**Capital Comprometido**” significa a soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada compromisso de investimento formalizado nos respectivos documentos de subscrição.
- 6.1.2** Para fins da realização da Chamada de Capital, o ADMINISTRADOR ou, se houver, o GESTOR deverá encaminhar notificação por escrito, de forma eletrônica (e-mail), a cada um dos cotistas, solicitando a integralização, parcial ou total, das cotas originalmente subscritas pelos cotistas nos termos dos documentos de subscrição, especificando o montante e o prazo para integralização das cotas, que em nenhuma hipótese será inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente a data de recebimento pelo cotista da referida comunicação. Adicionalmente, 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.

**6.2** Conforme aplicável e indicado no respectivo Apêndice, o cotista que não cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralizar cotas na forma e condições previstas neste Regulamento e no respectivo documento de subscrição, conforme o caso:

(i) ficará, de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento era devido e a data em que for efetivamente realizado, e multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; sem prejuízo da obrigação de ressarcimento das perdas e danos suportados pela Classe em decorrência de tal inadimplemento; e

(ii) terá seus direitos políticos suspensos com relação às cotas que não tenham sido tempestivamente integralizadas, até a data do total pagamento de seu débito e da multa mencionados no subitem “(i)” anterior.

**6.2.2** Durante o período em que o inadimplemento não seja sanado pelo respectivo cotista, os rendimentos ao referido cotista inadimplente serão utilizados para a compensação dos débitos existentes em face da Classe, até o limite do respectivo débito (incluindo juros e multa moratórios), dispondo o ADMINISTRADOR de todos os poderes para efetuar tal compensação em nome do cotista inadimplente e integralizar cotas com os recursos de tais rendimentos sem prejuízo da suspensão de direitos políticos prevista anteriormente.

## **CAPÍTULO 7 – DO RESGATE, DA AMORTIZAÇÃO E DO PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

**7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe, conforme aplicável.

**7.2** Caso a Classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**7.3** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

**7.3.1** Na hipótese de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

**7.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

**7.3.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

## **CAPÍTULO 8 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

**8.1** A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

**8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

**8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo Descritivo.

**8.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata os itens 8.1 e 8.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 2º (segundo) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

**8.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

**8.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

**8.6** O GESTOR, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao ADMINISTRADOR para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo FUNDO.

## **CAPÍTULO 9 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**9.1** O patrimônio da Classe será administrado fiduciariamente pelo ADMINISTRADOR, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições, legais, regulamentares e autorregulamentares vigentes e aplicáveis, o qual terá poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do patrimônio da Classe.

**9.2** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

**9.3** Para fins do disposto neste Anexo Descritivo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Especiais e procedimentos de consulta formal.

**9.3.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

**9.4** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**9.5** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

**9.6** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175.



- 9.7** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 9.7.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no item 9.7 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.7.2** Aplica-se o disposto no item 9.7 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial dos Prestadores de Serviços Essenciais, cabendo à referida Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 9.7.3** Nos termos do parágrafo único do artigo 107 da Resolução CVM 175, o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da Classe impedirá o ADMINISTRADOR de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.
- 9.7.4** Se a Assembleia de Cotistas não eleger substituto ao 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.
- 9.7.5** Nas hipóteses referidas no item 9.7.5 acima, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR 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.
- 9.7.6** Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR, este fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação à margem das matrículas dos bens imóveis integrantes da Carteira, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da ata de Assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária de referidos bens imóveis, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.
- 9.7.7** Na hipótese de renúncia do GESTOR, este fica obrigado a 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.
- 9.8** A sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.



## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

**9.9** O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Financeiros, na sua respectiva esfera de atuação.

**9.9.1** Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Financeiros, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

**9.10** O GESTOR prestará, além de outras funções atribuídas neste Regulamento, os seguintes serviços para a Classe:

(i) análise, seleção, avaliação e acompanhamento, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo Descritivo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;

(ii) participação de negociações e propor negócios à Classe, observada a Política de Investimentos;

(iii) administração de locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe e exploração do direito de superfície; e

(iv) monitoramento, acompanhamento de projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**9.11** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADOR, conforme definido de comum acordo com o GESTOR, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independente; (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S; e (vi) Grant Thornton Auditores Independentes.

## **CAPÍTULO 10 – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE**

**10.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços de administração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (sendo (a) e (b) em conjunto, "**Base de Cálculo da Taxa de Administração**");

observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Administração**").

**10.1.1** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**10.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**10.1.3** A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano), 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 primeira integralização de cotas.

**10.1.4** Será devido ao CUSTODIANTE o valor equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a ser acrescido na Taxa de Administração.

**10.2** O GESTOR, pelos seus serviços prestados ao Fundo, receberá uma taxa de gestão equivalente a tabela abaixo ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Taxa de Gestão**"):

| Patrimônio Líquido da Classe |                   | Percentual |
|------------------------------|-------------------|------------|
| De                           | Até               |            |
| -                            | R\$ 45.000.000,00 | 0,20%      |
| R\$ 45.000.000,01            | R\$ 60.000.000,00 | 0,30%      |
| Acima de R\$ 60.000.000,01   |                   | 0,40%      |

- 10.3** Será devido ao ESCRITURADOR o valor equivalente ao percentual ao ano de 0,10% (dez centésimos por cento), multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Escrituração**").
- 10.4** A Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração previstas acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano), e pagas 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 primeira integralização de cotas.
- 10.5** Tendo em vista que a Classe tem natureza de Classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.
- 10.6** Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 10.7** A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

## **CAPÍTULO 11 – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS**

**11.1** Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução 175, a saber:

- (i) demonstrações contábeis
- (ii) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (iii) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe
- (iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

- (v) alteração do presente Anexo Descritivo;
- (vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (vii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;
- (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas quando as cotas do Fundo não forem ofertadas exclusivamente a investidores qualificados;
- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- (xiii) alteração do prazo de duração da Classe e do Fundo.

**11.1.1** Assembleia Especial observará a forma de convocação e os prazos previstos no “Capítulo 4” da Parte Geral do Regulamento.

**11.1.2** A convocação da Assembleia Especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de Assembleia Especial deverá 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; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**11.1.3** A Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**11.1.4** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

**11.1.5** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

**11.1.6** O ADMINISTRADOR 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, na data de convocação da assembleia;

(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 congêneres com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

**11.1.7** Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.

**11.1.8** O pedido de que trata o item 11.1.7 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial ordinária.

**11.1.9** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**11.2** Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo Descritivo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial ("**Maioria Simples**").

**11.2.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii), (iv), (v), (xi), (xii) e (xiii) do item 11.1, acima.

**11.2.2** Dependem a aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, no mínimo 90% (noventa por cento) das cotas emitidas pela Classe, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii) – quando se referir tão somente ao ADMINISTRADOR – e (xiv) do item 11.1, acima.

**11.2.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleia Especial que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**11.3** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**11.3.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

**11.3.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**11.3.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, 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

**11.3.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.

**11.4** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

**11.5** As deliberações privativas de Assembleias Especiais poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos previsto na regulamentação.

**11.6** Este Anexo Descritivo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

**11.7** Poderão ser cotistas da Classe o GESTOR, o ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores, empregados e partes a eles relacionadas, nesse sentido, o requisito previsto no §1º, II da Resolução CVM 175 deverá ser cumprido para que tais cotistas possam votar nas Assembleias Especiais.

## **11.8**

### **CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**12.1** A Classe poderá eleger até 2 (dois) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da Classe de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**12.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**12.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**12.6** Sempre que a Assembleia Especial da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos

candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

**12.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**12.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**12.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**12.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de cotas.

## **CAPÍTULO 13 – DAS VEDAÇÕES**

**13.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações;



## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- (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; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

**13.2** É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

**13.3** Em acréscimo às vedações previstas no item 13.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da Classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a Classe de cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR;
  - (b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e
  - (d) Classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

(vii) 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

(viii) 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.

**13.3.1** A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

## **CAPÍTULO 14 – DOS FATORES DE RISCO**

**14.1** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo, a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no “Informe Anual” elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

\* \* \*

SUPLEMENTO I AO ANEXO DESCRITIVO I AO REGULAMENTO

**MODELO DE APÊNDICE DAS COTAS DA [•] EMISSÃO**

|           |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | Número da Emissão e Classe              | [•] <sup>a</sup> ([•]) emissão de Cotas do Fundo, em Classe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2.</b> | Oferta                                  | Oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito [•] (" <b>Oferta</b> ")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3.</b> | Coordenador Líder                       | [•]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.</b> | Quantidade Inicial de Cotas Ofertada    | [•] ([•]).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>5.</b> | Montante Total da Oferta                | R\$ [•] ([•]) (" <b>Montante Total da Oferta</b> "), sem possibilidade de opção de lote adicional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6.</b> | Montante Mínimo da Oferta               | R\$ [•] ([•]) (" <b>Montante Mínimo da Oferta</b> ")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6.</b> | Preço de Emissão da Cota                | R\$ [•] ([•])                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7.</b> | Critério de fixação do Preço de Emissão | Deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>8.</b> | Preço de Integralização da Cota         | R\$ [•] ([•])                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>9.</b> | Distribuição Parcial                    | A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas ofertadas, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ [•] ([•]), sendo que as Cotas ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas e, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta, bem como os Documentos de Subscrição, serão cancelados, sendo todos os Documentos de Subscrição automaticamente cancelados. |

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

|            |                                   |                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10.</b> | Público-Alvo da Oferta            | [A Oferta será destinada a investidores profissionais/qualificados/público geral, assim definidos pela regulamentação aplicável.] |
| <b>11.</b> | Direito de Preferência            | [•]                                                                                                                               |
| <b>12.</b> | Data da Emissão                   | [•]                                                                                                                               |
| <b>13.</b> | Aplicação Mínima por investidor   | Não há                                                                                                                            |
| <b>14.</b> | Forma de integralização das Cotas | moeda corrente nacional.                                                                                                          |