PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 O ARANDU AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("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 175" e "CVM"), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Administrador	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995 ("**ADMINISTRADOR**", ou "**Prestador de Serviço Essencial**").
Gestor	**ARANDU GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 43.757.787/0001-43, com sede e foro na Rua Doutor Fernandes Coelho, número 85, 3º andar, São Paulo – SP, CEP 05423-040, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 20.403, de 2 de dezembro de 2022 ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").

Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Exercício Social	Encerramento em 31 de dezembro de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um anexo e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, "Regulamento", "Parte Geral", "Anexos" e "Apêndices").

Denominação da Classe	Cotas de Classe Única
Anexo	Anexo I

1.3 O Anexo da classe de cotas, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

1.4 O Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstas na regulamentação, sobre as respectivas: (i) 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.

1.5 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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 do Fundo 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 e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou de classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; 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 de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe 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 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 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 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 e/ou da classe não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS 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 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, na forma prevista na Resolução 175 e alterações posteriores, observado que as matérias específicas a cada classe de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotista sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação ocorrerá, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data da realização da assembleia geral de cotista, exclusivamente por meio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados cadastrais do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR.

4.1.2 A instalação da assembleia geral de cotista ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas, em primeira ou segunda convocação.

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.

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

4.1.6 O quórum para aprovação é de maioria simples dos votos dos presentes, após primeira ou segunda convocação, independentemente da matéria.

(i) Somente podem votar nas assembleias de cotistas, seja geral ou especial, aqueles que estiverem inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, respectivos representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Estes devem possuir mandato com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo ADMINISTRADOR.

(ii) Não poderão votar nas assembleias as pessoas indicadas no Artigo 78 da parte geral da Resolução 175, exceto em condições permitidas na regulamentação vigente.

4.1.7 Anualmente, a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

(i) 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.

4.2 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta. O quórum de deliberação da consulta formal é de maioria simples, independentemente da matéria. Ressalvadas as exceções descritas neste Regulamento, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos abaixo serão tomadas por maioria simples dos votos presentes na assembleia geral de cotistas:

(i) aprovação das demonstrações contábeis do Fundo;

(ii) alteração da Parte Geral deste Regulamento;

(iii) elevação da Taxa de Administração praticada pelo ADMINISTRADOR ou da Taxa de Gestão praticada pelo GESTOR, inclusive na hipótese de restabelecimento de taxa que tenha sido objeto de redução;

(iv) deliberação sobre eventual liquidação antecipada do Fundo;

(v) substituição ou remoção do Prestador de Serviços Essenciais do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no Art. 70, §1º, da Parte Geral da Resolução 175; e

(vi) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo.

4.3 Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.4 A substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais será realizada conforme verificada uma das hipóteses previstas na Resolução 175, assim como os procedimentos estabelecidos nesta.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

5.1 As informações contidas neste Regulamento têm o objetivo de descrever, de forma resumida, o tratamento tributário que, em geral, é aplicável aos cotistas, ao Fundo e à Classe, cabendo aos cotistas, que estejam sujeitos a regime específico de tributação, avaliar eventual tributação por seus investimentos no Fundo.

5.2 Como regra geral, e em conformidade com a legislação vigente, as operações realizadas na carteira do Fundo são isentas do imposto de renda na fonte ("IRF"), exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

5.3 Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário, admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

5.4 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.

5.5 Na hipótese de o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários cujo incorporador, construtor ou sócio seja cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele vinculada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo, este ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei 9.779").

5.6 Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

5.7 O IRF será considerado: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de cotista beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

5.8 Ainda, de acordo com a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, haverá isenção do IRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (ii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido (a) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas

emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

5.9 Como regra geral, os cotistas não-residentes ("INR") sujeitam-se às mesmas regras 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, desde que atendidas a regulamentação aplicável.

5.10 O IOF/TVM incide na forma prevista no Decreto nº. 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

5.11 As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, nos limites e condições estabelecidas pela CVM, estão sujeitas ao IOF-Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento). No entanto, essa alíquota 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 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	https://www.aranduinvestimentos.com.br/

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ARANDU AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Classe")

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Quantidade de Classes	As cotas do Fundo são de classe única.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de Investimento Imobiliário
Classificação	Tijolo / Híbrido / Gestão Ativa / Multicategoria
Objetivo	O objetivo da classe é atuar no sentido de proporcionar a seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas mediante política de investimento definida no capítulo 6 deste anexo, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição de ativos imobiliários através da aquisição direta ou via Leilão Judicial.
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários,

	por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995 ("**CUSTODIANTE**").
Controladoria e Escrituração	ADMINISTRADOR.
Consultor Imobiliário	REAG AUCTION OPPORTUNITIES, inscrito sob o CNPJ/ME n° 48.061.901/0001-10, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000
Empresa de Avaliação	As empresas especializadas em avaliação de bens e direitos.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe de cotas e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da classe de cotas; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. O volume, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, conforme cláusula 10.2 deste Anexo I.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	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 haverá 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 ou ata da assembleia especial

	de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
Negociação	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 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução 160"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização das cotas será realizada à vista, na data da subscrição, ou mediante Chamadas de Capital (conforme abaixo definido), conforme definido no suplemento da respectiva oferta e no respectivo Compromisso de Investimento (conforme abaixo definido), conforme o caso, e deverá ser feita nos termos do boletim de subscrição (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da classe de cotas, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

	A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, aprovado pela assembleia especial de cotistas, e 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 60 (sessenta) dias contados da data da assembleia geral de cotistas que tiver aprovado a referida integralização.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

a. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do Fundo;

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

c. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; e

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

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

3.1 As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

3.1.1 A Classe manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito a fim de comprovar a propriedade das cotas.

3.1.2 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

3.1.3 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.

3.1.4 O Titular de Cotas da Classe:

a. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe;

b. 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

c. deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

3.2 O ADMINISTRADOR, com vistas à constituição da Classe, emitiu para oferta pública com esforços restritos de colocação, na primeira oferta, o total de 30.000 (três mil) cotas do Fundo, no montante total de R$ 30.0000.000,00 (trinta milhões de reais), em uma série, as quais deverão ser integralizadas pelo valor unitário de emissão, qual seja, R$ 1.000,00 (mil reais),

à vista, em moeda corrente nacional, conforme previsto no Boletim de Subscrição ("Primeira Emissão").

Parágrafo Único: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pela Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas da Classe.

3.3 As cotas serão escrituradas e mantidas em conta de depósito junto à instituição escrituradora, e o extrato da conta comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas por cada cotista.

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

3.5 Na emissão de Cotas deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe.

3.6 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

a. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

b. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas detentores de cotas de emissão da Classe na posição de fechamento na data a ser definida nos documentos que aprovarem a nova emissão de cotas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Especial, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 30 (dez) dias da Assembleia Especial que deliberar a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Especial de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Especial, e/ou de documento a ser encaminhado pelo ADMINISTRADOR para este fim.

c. As informações relativas à Assembleia Especial que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista,

estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Especial, na sede do ADMINISTRADOR. Adicionalmente, o ADMINISTRADOR enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Especial.

d. A Assembleia Especial que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

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

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

a. nome e qualificação do subscritor;

b. número de Cotas Subscritas;

c. preço de subscrição e valor toal a ser integralizado; e

d. condições para a integralização de Cotas.

3.8 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

3.9 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

3.10 As Cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, (i) em moeda corrente nacional, (ii) em bens imóveis bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, observado o previsto na Resolução 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Política de Investimentos da Classe. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

Parágrafo Primeiro: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao ADMINISTRADOR, os quais serão alocados pelo ADMINISTRADOR em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo Segundo: A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento

de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo Terceiro: A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo ADMINISTRADOR. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada da Classe e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

Parágrafo Quarto: A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

Parágrafo Quinto: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Suplemento H da Resolução 175, e aprovado pela Assembleia Especial.

Parágrafo Sexto: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Especial.

Parágrafo Sétimo: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Parágrafo Oitavo: Considerando o público-alvo da Classe, a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos poderá ser dispensada, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Parágrafo Nono: Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros da Classe serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em

Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas da Classe, proceder-se-á com a liquidação da Classe, nos termos do artigo 10, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Parágrafo Décimo: É admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Especial de Cotistas ou o ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Décimo Primeiro: Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

3.11 Não haverá resgate de Cotas.

3.12 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

3.13 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pela Classe poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

3.14 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

3.15 O desenquadramento da Classe em relação aos parâmetros definidos no caput resultará na sujeição das operações da Classe ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO 4 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição da Classe, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes

características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) realizar investimentos visando auferir ganho de capital através da compra e venda dos ativos elegíveis do objeto do Fundo.

Parágrafo Primeiro: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Especial, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo Segundo: A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis, sendo que, caso a Classe não possua recursos necessários para tanto, o ADMINISTRADOR poderá realizar uma nova emissão de cotas da Classe para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

4.2 Além das hipóteses que configurem conflito de interesses, conforme previsto no artigo 31 do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, e salvo mediante prévia aprovação da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos da Classe em investimento nos quais participem:

(i) o ADMINISTRADOR, o Consultor Imobiliário, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

(ii) o ADMINISTRADOR, o Consultor Imobiliário, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel; ou

(iii) Quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela Classe, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Parágrafo Único: Na ocorrência de situação que possa configurar conflito de interesses, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão convocar, de imediato, Assembleia Especial de

Cotistas da Classe para deliberar especificamente sobre a matéria, abstendo-se de praticar qualquer ato relacionado à operação até que haja deliberação válida.

CAPÍTULO 5 – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

5.1 Poderão constar do Patrimônio do Fundo:

(i) Ativos Imobiliários; e

(ii) Outros Ativos, quais sejam:

a) Ações bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

d) certificados de recebíveis desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública;

e) letras de crédito imobiliário; e

f) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro: É vedado ao GESTOR ou ao ADMINISTRADOR realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do 5.2, abaixo.

Parágrafo Segundo: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Parágrafo Terceiro: Em caráter temporário, a Classe poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta

por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do GESTOR.

Parágrafo Quarto: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo Quinto: O ADMINISTRADOR pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Sexto: Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Sétimo: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe deverão ser objeto de avaliação prévia, conforme critérios definidos pela regulamentação vigente, podendo tal avaliação ser realizada pelo ADMINISTRADOR, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, conforme o caso, observadas as disposições do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

5.2 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do GESTOR, em:

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Classe e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa,

assim entendidos àqueles enquadrados no Artigo 49, Anexo Normativo I da Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Classe.

CAPÍTULO 6 – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1 Os Imóveis em geral que integrarão o patrimônio da Classe serão objeto de desenvolvimento imobiliário por meio da incorporação/construção de empreendimento.

6.2 Os Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Especial de Cotistas da Classe. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos – ITBI.

6.3 Não existe qualquer promessa do Fundo e/ou Classe, do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consulto Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

CAPÍTULO 7 – DA ADMINISTRAÇÃO

7.1 As atividades de administração da Classe, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo ADMINISTRADOR.

7.2 Compete ao ADMINISTRADOR, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio da Classe, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes a Classe, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas

pela Lei nº 8.668, pela Resolução 175, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas.

7.3 Incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175;

(vii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista no regulamento;

(viii) providenciar às expensas da Classe, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668,

fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR, constituindo patrimônio da Classe;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais e Especiais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e

e) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

(x) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando

para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;

(xi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos a Classe;

(xii) custear as despesas de propaganda da Classe exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pela Classe;

(xiii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos da Classe;

(xiv) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "xiii" até o término do procedimento;

(xv) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Resolução 175 e neste Regulamento;

(xvi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela Classe;

(xvii) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas;

(xviii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento do Empreendimento sob responsabilidade de tais terceiros; e

(xix) contratar, em nome da Classe, os seguintes serviços facultativos:

i) distribuição de cotas da Classe;

ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e o GESTOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis em geral e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;

iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis em geral e do Empreendimento, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos

respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

iv) formador de mercado para as cotas da Classe;

Parágrafo Primeiro: Os serviços a que se referem as alíneas "a", "b" e "c" do inciso XIX deste artigo podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

7.4 O ADMINISTRADOR deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a Classe e aos Cotistas.

Parágrafo Primeiro: São exemplos de violação do dever de lealdade do ADMINISTRADOR, as seguintes hipóteses:

a) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo e/ou Classe, as oportunidades de negócio da Classe;

b) omitir-se no exercício ou proteção de direitos da Classe ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da Classe;

c) adquirir bem ou direito que sabe necessário a Classe, ou que este tencione adquirir; e

d) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo Segundo: O ADMINISTRADOR, o GESTOR e empresas a estes ligadas devem transferir a Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

7.5 É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício das funções de GESTOR do patrimônio da Classe e utilizando os recursos da Classe:

a) receber depósito em sua conta corrente;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimo;

d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pela Classe;

e) aplicar no exterior os recursos captados no país;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe;

g) vender à prestação as Cotas da Classe, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) sem prejuízo do disposto no art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (i) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR ou Consultor Especializado; (ii) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas; (iii) a classe de cotas e o representante de cotistas; e (iv) a classe de cotas e o empreendedor;

j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas da Resolução 175;

l) 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, exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

m) realizar operações com derivativos;

n) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiros de cotistas; e

o) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Primeiro: A vedação prevista no inciso ”j” não impede a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Parágrafo Segundo: A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Terceiro: Ao ADMINISTRADOR é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas da Classe.

Parágrafo Quarto: As disposições previstas no inciso “i” do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe.

7.6 As atividades de gestão da carteira da Classe no que dizem respeito aos Ativos Imobiliários serão exercidas sob responsabilidade do ADMINISTRADOR, sendo certo que, no que diz respeito aos Outros Ativos da Classe, a gestão será exercida exclusivamente pelo GESTOR.

CAPÍTULO 8 – SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

8.1 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

Parágrafo Único: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira, devendo observar a Seção VII – Substituição de Prestador de Serviço Essencial, Parte Geral da Resolução 175.

8.2 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.

8.2.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.2 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.2.2 Aplica-se o disposto no item 8.2 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 do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação.

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

8.2.4 Nas hipóteses referidas no item 8.2, 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.

8.2.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

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

CAPÍTULO 9 – DA GESTÃO

9.1 As atividades de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe serão exercidas pelo GESTOR.

9.2 O GESTOR, observadas as limitações legais, a Resolução 175, este Regulamento, o(s) Anexo e o(s) Apêndice(s) (se houver), terá poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Classe.

9.3 Incluem-se entre as obrigações do GESTOR, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução 175:

i) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do Fundo e da Classe, conforme o caso, à base de dados da ANBIMA;

ii) fornecer, sempre que necessário para atender às solicitações da ANBIMA, os dados, posições da Carteira da Classe, informações, análises e estudos que fundamentaram a compra e/ou a venda de qualquer ativo que tenha integrado ou que integre a Carteira da Classe, colaborando no esclarecimento de quaisquer dúvidas que possam surgir com relação a tais operações;

iii) realizar, sempre que aplicável, a classificação ANBIMA da Classe de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira, em conformidade com as normas e critérios estabelecidos pela ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA; e

iv) contratar, em nome do Fundo e ou da Classe, os seguintes serviços, conforme aplicável: a) intermediação de operações para a carteira de ativos; b) distribuição de Cotas; c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; d) cogestão da carteira de ativos; e e) outros serviços em benefício do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.

9.4 Sem prejuízo do quanto disposto nos itens 9.1., 9.2. e 9.3. acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários detidos pela Classe compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens da Classe.

9.5 Na data deste Regulamento, o GESTOR declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. O GESTOR deverá informar à ADMINISTRADORA e aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-lo em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas,

conforme definido na legislação vigente e na Resolução 175, especialmente as hipóteses previstas no artigo 31 do Anexo Normativo III.

9.6 Nos termos deste Regulamento, o GESTOR poderá representar o Fundo nas assembleias gerais de emissores de Ativos. O GESTOR deverá dar conhecimento a respeito das deliberações e disponibilizar à ADMINISTRADORA uma cópia da ata correspondente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da sua disponibilização ao GESTOR pelo emissor.

9.7 É vedado à ADMINISTRADORA e o GESTOR, no exercício de suas respectivas funções, realizar operações que sejam vedadas pela regulamentação aplicável.

9.8 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

CAPÍTULO 10 – CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

10.1 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo Primeiro: O ADMINISTRADOR do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 26, § 3º da RCVM 175.

Parágrafo Segundo: Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o ADMINISTRADOR deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Terceiro: As despesas de custódia serão de responsabilidade da Classe.

10.2 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Distribuidor em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: O Distribuidor receberá, pelos serviços contratados, a Taxa de Distribuição definida em cada Suplemento deste Regulamento.

10.3 Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR contratará, às expensas da classe, consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR, e, se, for o caso, o GESTOR da Classe, para análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe distribuição de cotas, entre outras atividades como:

i) identificação de oportunidades de negócio e elaboração de proposta de investimento / desinvestimento, contendo os termos e condições, bem como orientações quanto a negociação para aquisição dos imóveis, comercialização dos mesmos, planejamento

dos empreendimentos a serem desenvolvidos ou em desenvolvimento, gerenciamento das obras dos eventuais empreendimentos;

ii) planejamento e orientação ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR na negociação para aquisições de novos imóveis e/ou direitos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Classe;

iii) recomendação e orientação quanto às obras e benfeitorias a serem realizadas, visando a manutenção dos Imóveis que integrem o patrimônio da Classe, bem como a otimização de sua rentabilidade;

iv) indicação de empresas especializadas a serem contratadas pela Classe (podendo, inclusive, ser empresa de seu grupo econômico) que seja responsável pela administração predial / condominial dos Imóveis, se necessário;

v) auxiliar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na preparação de seus relatórios;

vi) acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos ativos, incluindo a cobrança de alugueis e outros recebimentos; e

vii) administrar as locações ou arrendamentos do Empreendimento integrante do seu patrimônio.

10.4 O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o ADMINISTRADOR convocará Assembleia Geral de cotistas, para que seja eleito o novo Consultor Imobiliário.

10.5 Quaisquer terceiros contratados pela Classe, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento

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

11.1 Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à assembleia especial de cotistas as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

11.2 A assembleia especial de cotistas desta classe, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores, e previamente sobre:

i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

ii) emissão e distribuição de novas cotas da Classe;

iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;

iv) alterar o Regulamento da Classe e/ou Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;

v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do ADMINISTRADOR, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Escriturador e escolha de seus respectivos substitutos;

vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do GESTOR, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;

vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão da Classe e/ou Fundo;

viii) deliberar sobre alterações na taxa de administração;

ix) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;

x) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

xi) deliberar sobre a eleição e a destituição do representante de Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

i) 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;

ii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo e/ou Classe;

iii) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo e/ou Classe; e

iv) eleição dos membros do Comitê de Investimentos.

v) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

vi) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas; e

vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas.

Parágrafo Primeiro: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Parágrafo Segundo: Por ocasião da assembleia geral especial, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia especial.

Parágrafo Terceiro: O pedido de que trata o Parágrafo Segundo acima deve vir acompanhado de parágrafo segundo do artigo 14 do Anexo III da Resolução 175 e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da convocação da assembleia especial de cotistas.

Parágrafo Quarto: O percentual de que trata o Parágrafo Segundo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.2.1 A Assembleia Especial de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

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

Parágrafo Segundo: Salvo disposição contrária em regulamento, os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro: A função de representante dos cotistas é idelegável.

Parágrafo Quarto: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 da Resolução 175:

i) ser cotista da classe de cotas;

ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no Controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

iv) não ser ADMINISTRADOR ou GESTOR de outros fundos de investimento imobiliário;

v) não estar em conflito de interesses com a Classe e/ou Fundo; e

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

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

Parágrafo Sexto: O prazo de mandato do representante do Cotista eleito será de 1 um) ano.

Parágrafo Sétimo: Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Especial, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo III da Resolução 175, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou Classe;

iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo e/ou Classe, à assembleia geral e/ou especial, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo e/ou Classe;

iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;

v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo;

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral ou Especial; e

e) exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo.

Parágrafo Oitavo: Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do 7.4 acima. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

11.2.2 A convocação da Assembleia Especial de Cotistas pelo ADMINSTRADOR far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro: A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Especial Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Especial Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo Segundo: Não se realizando a Assembleia Especial de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo Terceiro: Para efeito do disposto no Parágrafo Segundo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Especial de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Quarto: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Especial de Cotistas realizar-se-á no local onde o ADMINISTRADOR tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo Quinto: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Especial de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo Sexto: O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Especial de Cotistas:

i) em sua página na rede mundial de computadores;

ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

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

Parágrafo Sétimo: Nas Assembleias Especiais, as informações do Parágrafo Sexto acima, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Oitavo: Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo Sexto incluem:

i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro do artigo 11.2.1.deste Anexo; e

ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da RCVM 175.

11.2.3 A Assembleia Especial de Cotistas também pode reunir-se por convocação do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Imobiliário ou de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 11.2.2 acima.

11.2.4 A Assembleia Especial de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo ADMINISTRADOR junto a cada Cotista da Classe, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Especial de Cotistas.

11.2.5 **Parágrafo Primeiro**: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao ADMINISTRADOR, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

11.2.6 **Parágrafo Segundo:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv) e (xvi) do Artigo 11.2, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

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

Parágrafo Quarto: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “v” e “vi” do Parágrafo Primeiro do Artigo 12.2 acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Especial de Cotistas, por Cotas que representem 4/5 (quatro quintos) das Cotas emitidas e em circulação à Assembleia.

Parágrafo Quinto: Nas matérias dispostas no Parágrafo Quarto acima, o ADMINISTRADOR, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo Sexto: Somente podem votar na Assembleia Especial os Cotistas da Classe, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o

Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo Sétimo: O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletronicamente, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Oitavo: É facultado aos 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 do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo Nono: O ADMINISTRADOR que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Décimo: Nas hipóteses previstas no Parágrafo Oitavo acima, o ADMINISTRADOR do fundo pode exigir:

i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Décimo Primeiro: É vedado ao Administrador:

i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Oitavo acima;

ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Décimo Segundo: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do Fundo, em nome dos Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo Décimo Terceiro: O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe.

Parágrafo Décimo Quarto: Não podem votar nas Assembleias Especiais da Classe:

i) o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou o Consultor Imobiliário;

ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário;

iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;

iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e

vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

Parágrafo Décimo Quinto: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Décimo Quarto quando:

i) os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Oitavo acima;

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

iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

11.2.7 As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Primeiro: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a documentação prevista nos Parágrafos Sexto, Sétimo e Oitavo do Artigo 11.2.2 deste Anexo.

Parágrafo Segundo: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no caput deste Artigo serão considerados como abstenção, desde que tal observação conste do processo de consulta, quando couber.

11.2.8 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Especial, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO 12 – REMUNERAÇÃO

12.1 As seguintes remunerações serão devidas pela classe de cotas para remunerar os seus prestadores de serviços (base 252 dias):

TAXA	BASE DE CÁLCULO E PERCENTUAL
Taxa de Administração	Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, custódia e controladoria, a Classe pagará a título de taxa de administração uma Taxa de 2,0% (dois pontos percentuais), com mínimo equivalente a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva pelo IBGE -IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor amplo). A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.
Taxa de Gestão	O GESTOR receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados ao Fundo, uma parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão. O pagamento será efetuado pelo

	ADMINISTRADOR, dentro do limite da Taxa de Administração prevista neste Regulamento. Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor, ou do Consultor Imobiliário ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração será devida e paga pro rata temporis, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário.
Taxa Máxima de Administração e Gestão	Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,00% (xxxx por cento) ao ano.
Taxa Máxima de Custódia	Não há.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa de Performance	Será devida Taxa de Performance pelo Fundo sobre o que exceder IPCA + 10% a.a. (com linha d'água), conforme descrito abaixo: Tx Performance = 0,30 x [(Va)-(IC * Vb)] Va = Rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção "IC"), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo: $Va = \sum_{n}^{m}$ Rendimento mês * índice de correção (M)

	M = Mês referência; N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de taxa de performance. IC = Variação do Benchmark (IPCA + 10% ao ano) Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas, consideradas por rata temporis no período de apuração.
Taxa de Estruturação	Em complemento ao disposto no caput deste artigo, será devido pela Classe ao Administrador/Gestor, a Taxa de Estruturação, conforme discriminada em cada Suplemento, quando aplicável.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviço de forma contínua à classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

12.2 O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam destinadas diretamente ao pagamento de prestadores de serviços essenciais contratados pelo Fundo, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o limite total da Taxa de Administração estipulada neste Regulamento.

CAPÍTULO 13 – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

13.1 Na hipótese de liquidação da Classe, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses

mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe. Das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe deverá constar a 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.

13.2 A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo.

13.3 A Classe poderá ser liquidada, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

i) caso seja deliberado em Assembleia Especial de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vii”, Parágrafo Primeiro, do Artigo 11.2, deste Anexo; e

ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

13.4 Na hipótese de liquidação da Classe seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Especial de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

13.5 Encerrados os procedimentos referidos no caput do artigo 13.3 acima, a Assembleia Especial de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas da Classe ainda em circulação.

13.6 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Anexo, por ocasião do término do Prazo de Duração da Classe ou ainda na hipótese da Assembleia Especial de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da Classe aos Cotistas. Caso o ativo

a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da CETIP S.A – Mercados Organizados.

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

Parágrafo Segundo: O ADMINISTRADOR deverá notificar os cotistas para que estes elejam, no prazo de até 30 (trinta) dias, um administrador para o condomínio constituído, nos termos do artigo 1.323 do Código Civil. O condomínio não estará sujeito à regulamentação da CVM, mas sim às disposições legais aplicáveis à sua natureza civil.

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

Parágrafo Quarto: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo Terceiro acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Anexo.

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

Parágrafo Sexto: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo Segundo acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este

prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO 14 – ENCARGOS DA CLASSE

14.1 Constituem encargos da Classe as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

i) taxa de administração;

ii) impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe;

iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse da Classe e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Anexo, Parte Geral do Regulamento ou na Resolução 175.

iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras da Classe;

vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e/ou Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 27 da Resolução 175;

ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Classe, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo, Classe e realização de Assembleias;

xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe;

xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 da Resolução 175.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe correrão por conta do Administrador.

14.2 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação da Classe, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

i) pagamento dos encargos da Classe descritos no Artigo acima;

ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;

iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para a carteira da Classe; e

iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação da Classe, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa na Classe, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os

devidos aportes adicionais de recursos na Classe, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

14.3 A Classe deverá provisionar um valor a fim de custear as despesas:

i) referente a benfeitorias dos ativos de até 4% (quatro por cento) do valor da compra;

ii) referente a manutenção dos ativos que farão parte da carteira da Classe de até 2% (dois por cento) do valor da compra.

CAPÍTULO 15 – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

15.1 O exercício social da Classe tem duração de 01 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano.

15.2 A Classe terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

15.3 As demonstrações financeiras da Classe estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

CAPÍTULO 16 – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1 Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo Primeiro: Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade da Classe visando o reinvestimento, o ADMINISTRADOR distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Anexo.

Parágrafo Segundo: Os rendimentos auferidos pela Classe serão distribuídos aos Cotistas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo

máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial de Cotistas.

Parágrafo Terceiro: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro acima os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

16.2 O ADMINISTRADOR, mediante deliberação dos Cotistas da Classe, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Parágrafo Primeiro: Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

vii) Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo Segundo: Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o ADMINISTRADOR, mediante deliberação dos Cotistas da Classe, poderá sugerir a formação de uma Reserva de

Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis;

ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis; e

iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis.

CAPÍTULO 17 – DA PUBLICAÇÃO E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

17.1 No ato de seu ingresso na Classe, o Cotista receberá do ADMINISTRADOR, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

17.2 Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, obtidas pelo ADMINISTRADOR sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

17.3 O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio da Classe, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do Classe, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

ii) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses

contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

b) o relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no Parágrafo Segundo;

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e

c) o parecer do Auditor Independente.

vi) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Especial Ordinária.

Parágrafo Primeiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo: Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações da Classe, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente

realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

iv) relação das obrigações contraídas no período;

v) rentabilidade nos últimos 04 (quatro) semestres;

vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e

vii) a relação dos encargos debitados da Classe em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

17.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

iii) fatos relevantes;

iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 deste Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do

Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial Extraordinária; e

vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 deste Anexo Normativo III.

Parágrafo Primeiro: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV acima, qualquer deliberação da Assembleia Especial de Costista ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

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

Parágrafo Segundo: São exemplos de ato ou fato relevantes:

i) a alteração no tratamento tributário conferido a Classe ou ao Cotista;

ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;

iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe;

vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade da Classe destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

viii) alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;

ix) fusão, incorporação, cisão, transformação da Classe ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Classe;

xi) cancelamento da listagem da Classe ou exclusão de negociação de suas Cotas;

xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

xiii) emissão de cotas nos termos do artigo 48 parágrafo segundo, inciso VII da parte geral da Resolução 175.

17.5 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Primeiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores

Parágrafo Segundo: A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

17.6 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo Primeiro: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao ADMINISTRADOR, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo Segundo: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao ADMINISTRADOR por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de

dados do ADMINISTRADOR, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO 18 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

18.1 Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR, do GESTOR e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR, o GESTOR e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira da Classe e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou das unidades do Empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os Imóveis destinam-se à exploração de atividade hospitalar, a Classe também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco

previsto no item "viii" abaixo.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão da Classe serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 180 (cento e oitenta) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM N°30 , ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão da Classe** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão da Classe, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(v) **Risco tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) **Risco de concentração da carteira da Classe** – A Classe destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

(viii) **Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis, e que a administração do Empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação da Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(ix) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(x) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xi) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xii) **Risco de sinistro -** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que

comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o ADMINISTRADOR poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

(xiii) **Riscos de despesas extraordinárias** – A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe. Não obstante, a Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xiv) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o ADMINISTRADOR do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xv) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo. Ainda, os imóveis adquiridos serão de leilão, o que pode trazer algum ônus ou gravame.

(xvi) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xvii) **Risco em Função do Registro Automático:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM 160 estarão automaticamente serão automaticamente registradas perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

18.2 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC

CAPÍTULO 19 – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

19.2 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais a Classe detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (proxy voting).

Parágrafo Primeiro: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo: O GESTOR exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante da Classe, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando a Classe, o GESTOR buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira da Classe.

19.3 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

* * *