REGULAMENTO DO
COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 58.019.792/0001-26

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a

seguir:

"Anexo da Classe":	São os Anexos da respectiva Classe Única deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, se houver e conforme aplicável;
"Administradora":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
"Assembleia de Cotistas":	Assembleia de Cotistas do Fundo;
"Ativos":	São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários, os fundos investidos, os Ativos Líquidos e os Outros Ativos;
"Ativos Imobiliários":	Os ativos assim mencionados no Anexo;
"Ativos Líquidos":	São os ativos para gestão de liquidez que podem ser comprados pela Gestora, ouvido o Consultor Especializado;
"Auditoria Independente":	Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;
"Boletim de Subscrição":	O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe;
"B3 – CETIP":	A B3 – Segmento CETIP UTVM;
"Carteira":	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;
"CDI":	Certificado de Depósitos Interbancário;
"Chamada(s) de Capital":	Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu Anexo;
"Código ANBIMA":	O Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, incluindo, quando aplicável, as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros;

"Consultor Especializado":	**COTA REAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Avenida Vereador Abrahão João Francisco, nº 2.957, Sala 03 Box 20, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.677.211/0001-02, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
"Cotas":	São todas as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido da Classe;
"Cotas Júniores":	São as Cotas de subclasse júniores, as quais se subordinam às Cotas Seniores e Mezanino;
"Cotas Mezanino":	São as Cotas de subclasse subordinada mezanino, as quais se subordinam às Cotas Seniores;
"Cotas Seniores":	São as Cotas de subclasse sênior, as quais não se subordinam perante as demais subclasses;
"Cotista(s)":	Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM;
"Custodiante":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede da Administradora. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Escriturador":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"Excesso de Cobertura":	Situação na qual o valor das Cotas Subordinadas, seja Mezanino ou Júnior, supera o valor de subordinação requerido no Regulamento e no Anexo (Índice de Subordinação Mínimo);
"Fatores de Risco":	Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;
"Fundo":	É o **COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO**

IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;

"Gestora": **GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 24° andar, conjunto 243, inscrita no CNPJ sob o nº 58.267.076/0001-68 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 23.438, de 29 de maio de 2025, ou quem vier a substituí-la na função de Gestora do Fundo, observado o disposto no parágrafo único do Art. 5º deste Regulamento;

"IGP-M": Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo;

"Índice de Subordinação": Em conjunto ou isoladamente, o Índice de Subordinação Júnior, o Índice de Subordinação Mezanino e o Índice de Subordinação Subordinadas, conforme aplicável;

"Imóveis": Bens imóveis localizados em território nacional, com prioridade para imóveis situados no Estado de Santa Catarina, preferencialmente terrenos, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, mas não necessariamente;

"Justa Causa":	Será: **(i)** uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte da Gestora no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra a Gestora apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo e/ou financiamento à proliferação de armas de destruição em massa; **(iii)** decisão, seja: (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo Colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra a Gestora relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; **(iv)** impedimento da Gestora de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanado no prazo de 60 dias; **(v)** requerimento de falência pela própria Gestora; ou **(vi)** decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora;
"Outros Ativos":	Os outros ativos mencionados no Anexo;
"Patrimônio Líquido":	Soma algébrica de disponível da Classe com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
"Plano de Liquidação":	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
"Prazo de Duração":	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente regulamento do Fundo e seus Anexos, conforme aplicável;
"Resolução CVM 30":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM nº 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Resolução CVM nº 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
"Taxa de Administração":	Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo; e

“Taxa de Gestão”:	Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo.

REGULAMENTO DO COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 58.019.792/0001-26

O **COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos constituída sob a forma de condomínio de natureza especial, regida pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus Anexos, se houver, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa. Adicionalmente: **(i)** as referências a "Fundo" ou a "Fundo de Investimento" alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a "Classe" e a "Classe de cotas" alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a "Regulamento" e a "Regulamento do Fundo" alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

Este Fundo foi constituído por deliberação realizada em conjunto por seus Prestadores de Serviços Essenciais, os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável. Adicionalmente, destaca-se que mediante a aprovação dos Prestadores de Serviços Essenciais, observada a necessidade de realização das demais adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos respectivos Anexos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor das regras específicas da Resolução CVM nº 175, com prazo de vigência a partir de 2024, como, por exemplo, o Artigo 5º da Resolução CVM nº 175, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses, se houver.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO ALVO

Artigo 01. O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, bem como as disposições da CVM acerca do tema, é considerado como um Fundo de Classe Única.

Artigo 02. As características específicas da Classe Única, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

Parágrafo Único Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de fatores de riscos, bem como os demais documentos do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste

Regulamento e seu Anexo, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

Artigo 04. O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

CAPÍTULO IV. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 06. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 07. As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os Artigos 82, 83, 104 e 106, bem como no Capítulo VI do Anexo Normativo III.

Artigo 08. Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

(a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou, indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

ii. custódia de ativos financeiros;

(b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:

i. Distribuição primária de cotas;

ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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;

(c) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;

(d) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

(e) Abrir e movimentar contas bancárias;

(f) Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

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

(h) Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e as condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(j) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

i. não integram o ativo da Administradora;

ii. não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;

iii. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

v. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(k) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(i)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; e **(ii)** os relatórios dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;

(l) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

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

(n) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

(o) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

i. O registro de Cotistas;
ii. O livro de atas das Assembleias de Cotistas;
iii. O livro ou lista de presença de Cotistas;
iv. Os pareceres do auditor independente; e
v. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;

(p) Pagar a multa cominatória, às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(q) Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

(r) Manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e de suas Classes de Cotas, conforme aplicável;

(s) Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

(t) Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(u) Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, conforme aplicável, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária

com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

(v) Empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;

(w) Divulgar todas as informações previstas no Artigo 36 do Anexo Normativo III;

(x) Disponibilizar todos os documentos previstos no Artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;

(y) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do Anexo;

(z) Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e

(aa) Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA.

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável prevista no item "a", a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item "a".

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 4º A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

i. Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

ii. Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
iii. Escrituração de Cotas; e
iv. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de a Administradora ser o único Prestador de Serviços Essenciais.

Parágrafo 6º Caso a Administradora seja a única Prestadora de Serviços Essenciais do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 7º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
iv. A contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e
v. A aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 8º Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado.

Artigo 09. A Administradora certificará que os contratos de custódia contenham cláusula que: **(i)** estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; **(ii)** vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe; e **(iii)** estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 10. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento,

Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis e, ainda, as competências atribuídas ao Consultor Especializado por este Regulamento, conforme aplicável.

Artigo 11. As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os Artigos 84 à 94, 105 e 106, conforme aplicável, bem como nos Capítulo VI do Anexo Normativo III, conforme aplicável.

Artigo 12. Em acréscimo às vedações previstas no Artigo 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, é vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe de Cotas:

(a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
(b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
(c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
(d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
I. a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou o 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 dos Cotistas; e
IV. a Classe de cotas e o empreendedor.

(e) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

(f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(g) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(h) 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.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso "e" não impede a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Parágrafo 2º A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 13. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 14. Adicionalmente ao disposto no Artigo 13 acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há, assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Consultor Especializado sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 15. O Fundo pagará à Administradora e à Gestora, conforme definido no Anexo, respectivamente, uma Taxa de Administração e uma Taxa de Gestão, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo e dos respectivos Suplementos, caso aplicável.

Parágrafo 1º Pela prestação de serviços de escrituração e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo e no Suplemento, conforme aplicável, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º A remuneração devida ao Consultor Especializado encontra-se descrita no Anexo da Classe.

Parágrafo 3º A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 4º A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem encargos do Fundo, tais como publicações de editais de convocação de Assembleia de Cotistas e despesas relacionadas à contratação de serviços

especializados, sem limitação, de auditores independentes e/ou assessores legais do Fundo, conforme rol de encargos previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento, ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo.

Artigo 16. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão acima fixadas, respectivamente.

Artigo 17. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do Artigo 117 da Resolução CVM nº 175, o valor das correspondentes parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

Artigo 18. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração, performance, Taxa de Gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Artigo 19. A taxa máxima de distribuição poderá estar expressa no Anexo deste Regulamento, em percentual anual do Patrimônio Líquido, sendo utilizado como base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

CAPÍTULO VI. REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 20. A Administradora e/ou a Gestora podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre a sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a Cotistas que detenham Cotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer
no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

Parágrafo 3º O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 21. Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser: **(a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

Parágrafo 1º No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 22. A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Artigo 23. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do Artigo 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

Artigo 24. A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos da Classe ("Custodiante").

CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 25. O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus

Cotistas pela valorização das Cotas de suas Classes realizada por meio da aplicação preponderante de seus respectivos Patrimônios Líquidos na aquisição de ativos imobiliários (nos termos descritos nos Anexos, conforme o caso), bem como outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos nos Anexos, conforme aplicável.

Artigo 26. Em caráter suplementar ao objeto de investimento target, a Gestora, ouvido o Consultor Especializado, também sempre poderá realizar investimentos em: **(a)** outros Ativos, inclusive em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; e **(b)** cotas de classes de fundos de investimento, abertos ou fechados, para fins de gestão de caixa e liquidez, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e nos Anexos, conforme aplicável.

Artigo 27. **Não há garantia de que o Fundo gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário que tenham isenções ou benefícios específicos de regulamentação, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido**.

CAPÍTULO IX EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 28. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Parágrafo Único A Classe poderá ter subclasses: **(i)** seniores ("Subclasse Seniores"); **(ii)** subordinada mezanino ("Subclasse Mezanino"); e **(iii)** subordinada júnior ("Subclasse Júnior"). Os direitos e obrigações de cada Subclasse de Cotas está descrito adiante no Anexo, bem como nos respectivos Suplementos, conforme o caso.

Artigo 29. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas serão distribuídas pela Administradora.

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo e/ou no documento de emissão.

Parágrafo 5º É permitida a aquisição, por um mesmo investidor, de todas as Cotas emitidas.

Artigo 30. Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada execções regulamentares.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor qualificado do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo e da Classe, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista da Classe do Fundo.

Artigo 31. Ao subscrever Cotas da Classe, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as Chamadas de Capital, conforme o caso, observados os termos deste Regulamento e do Anexo.

Artigo 32. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que Chamadas de Capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo e/ou pela Classe bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 33. Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas neste Regulamento, no Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo e da Classe, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com este Regulamento e seu Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos ao Fundo, à Classe e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, *pro rata die*, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 2º Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

(a) Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;
(b) Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou, ainda, quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou
(c) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo 4º Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora, pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso, em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

Artigo 34. A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, contudo, a integralização em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de

recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

Parágrafo 3º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 4º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento, no Anexo ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 5º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 6º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

Artigo 35. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente da Classe, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo, bem como os respectivos Suplementos.

Parágrafo 2º Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, bem como os respectivos Suplementos.

Artigo 36. Na hipótese de o dia da efetivação do resgate final ou de amortização de Cotas coincidir com feriado nacional, bancário ou ainda feriados estaduais, municipais e bancários na sede da Administradora e/ou do Custodiante, os valores correspondentes serão pagos ao(s) Cotista(s) no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota na data do efetivo pagamento.

CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas:

(a) Tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o

encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;

(b) Deliberar sobre a substituição de Prestador de Serviços Essenciais;

(c) Alteração das características das Cotas;

(d) Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade prevista no Anexo;

(e) Deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;

(f) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;

(g) Deliberar sobre o Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;

(h) Deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

(i) Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;

(j) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento e no Anexo, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(k) Deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(l) Deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(m) Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III;

(n) Deliberar sobre a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e

(o) Deliberar sobre a substituição do Consultor Especializado.

Parágrafo Único A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 38. Caso o Fundo possua ou venha a possuir Classes de Cotas e os Cotistas de determinada Classe deliberem pela substituição de Prestador de Serviços Essenciais, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 39. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 40. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores, na rede mundial de computadores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

(a) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
(b) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante dos Cotistas.

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 4º O percentual previsto no parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

(a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
(b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;
(c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à

apreciação da Assembleia de Cotistas; e

(d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo 6º Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:

i. em sua página na rede mundial de computadores;

ii. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

iii. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no Artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º Sempre que a assembleia for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações tratadas neste artigo incluem: **(i)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e **(ii)** as informações exigidas no item 12.1. do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 9º Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do Artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido Artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 10º A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 11º A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

Artigo 41. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota um voto, observado o disposto abaixo.

Parágrafo 1º Dependem da aprovação por maioria simples e,

cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: **(i)** destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e a escolha de seu(s) substituto(s); **(ii)** fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; **(iii)** dissolução e liquidação da Classe, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos da Classe que tenham por finalidade a liquidação da Classe; **(iv)** apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas da Classe; **(v)** deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e o Consultor Especializado e/ou entre a Classe e os Cotistas, entre a Classe e o Representante dos Cotistas ou entre a Classe e o empreendedor; e **(vi)** destituição ou substituição do Consultor Especializado.

Parágrafo 2º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por Quórum Qualificado.

Parágrafo 3º Além das hipóteses previstas no § 1º do Artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 4º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 5º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

(a) O prestador de serviço, essencial ou não;
(b) Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
(c) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
(d) O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou

Subclasse, se houver, no que se refere à matéria em votação; e

(e) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 7º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

(a) Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos "a" a "e" do parágrafo 6º acima; ou

(b) Quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Parágrafo 8º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 42. A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

Parágrafo Único Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizada em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

Artigo 43. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 44. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

(a) Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(b) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de

prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

(c) Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Único As alterações nos itens "a" e "b" acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item "c" devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

CAPÍTULO XII. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 45. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora e da Gestora. Os demais procedimentos quanto à liquidação da Classe, Eventos de Avaliação e Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos no Anexo da Classe.

CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 46. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

(a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175 e seus Anexos Normativos;

(c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(d) Honorários e despesas do auditor independente;

(e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;

(f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos da Classe;

(j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora;

(k) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão,

transformação ou liquidação;

(l) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;

(m) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;

(n) No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

(o) *Royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(p) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou Gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM nº 175;

(q) Taxa máxima de distribuição;

(r) Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(s) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas;

(t) Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;

(u) Despesas com conselhos consultivos e comitês tão somente quando constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por Prestador de Serviços Essencial;

(v) Taxa de performance;

(w) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(x) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III;

(y) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(z) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(aa) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo Normativo III;

(bb) Taxa máxima de custódia; e

(cc) A remuneração devida ao Consultor Especializado.

Parágrafo 1º A despesa mencionada no item "u" acima somente é considerada como encargo do Fundo com a condição estipulada, sendo que conselhos consultivos e comitês constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial não são considerados como encargos do Fundo, podendo, no entanto, os respectivos membros serem remunerados com parcela da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo 2º Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

Artigo 47. Quaisquer despesas não previstas no artigo acima como encargos do Fundo devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO XIV. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 48. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 30 de junho, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Artigo 49. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

Artigo 50. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM, incluindo a Instrução da CVM nº 489/2011 e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único No caso de Fundo e/ou Classe em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, não será obrigatória a auditoria referenciada acima.

CAPÍTULO XV. INFORMAÇOES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 51. A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

Parágrafo 1º As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 52. Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo

prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 53. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Único O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

CAPÍTULO XVI. FATO RELEVANTE

Artigo 54. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as seguintes hipóteses trazidas expressamente na Resolução CVM nº 175:

(a) Alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
(b) Contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
(c) Contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
(d) Mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de Cotas, se houver;
(e) Alteração de Prestador de Serviço Essencial;
(f) Fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de cotas;
(g) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
(h) Cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e
(i) Emissão de Cotas de Classe fechada.

Parágrafo 2º Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

(a) Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada, conforme aplicável;

(b) Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

(c) Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

CAPÍTULO XVII. FATORES DE RISCO

Artigo 55. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira,

por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

A política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos fundos investidos, se for o caso, a preços depreciados, ouvido o Consultor Especializado, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do Fundo e/ou dos fundos investidos, se for o caso. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, ouvido o Consultor Especializado, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Insuficiência de Recursos no Momento da Liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos

Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

CAPÍTULO XVIII. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 56. Os Imóveis integrantes da Carteira das Classes de Cotas, se houver, objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 57. Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM nº 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

(a) demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;
(b) Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;
(c) Descrever os critérios utilizados para atribuição de Cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e
(d) Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 58. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

Parágrafo 1º A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

Parágrafo 2º Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

Parágrafo 3º Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 59. Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento.

Artigo 60. A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo e respectivos Suplementos, se houver, são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos ou dos Suplementos, se houver, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre os Anexos e os Suplementos, se houver, prevalecerá as disposições do Anexo.

Artigo 61. Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 62. Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, no Suplemento, se houver, e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICADO COTA REAL 7
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 58.019.792/0001-26

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto. Adicionalmente, destaca-se que mediante a aprovação dos Prestadores de Serviços Essenciais, observada a necessidade de realização das demais adaptações necessárias ao presente Regulamento e ao respectivo Anexo, a partir da entrada em vigor das regras específicas da Resolução CVM nº 175 com prazo de vigência a partir de 2024, como, por exemplo o Artigo 5º da Resolução CVM nº 175, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses, se for o caso.

Considerando o acima e as manifestações da CVM acerca do processo de adaptação, transição e vigência da Resolução CVM nº 175, destaca-se que este Fundo, neste momento, e considerando o *disclaimer* de eficácia de determinadas disposições, principalmente, está sendo interpretado como de Classe Única para todos os efeitos. Os efeitos decorrentes dessa disposição e das adaptações futuras que serão realizadas a partir de 2024 são aqueles referenciados pela própria CVM, conforme disposições e manifestações destacadas.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO E OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 01. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, sendo esta Classe da categoria ANBIMA "Tijolo – Híbrido – Gestão Ativa - Multicategoria" e possuindo como objetivo a valorização de suas Cotas pela aplicação preponderante em Ativos Imobiliários.

Artigo 02. A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 03. Esta Classe Única é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM nº 175 e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no público-alvo será verificado, pelo distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe.

Parágrafo 2º Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma

consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 04. Esta Classe goza de Prazo de Duração indeterminado, apenas sendo liquidada, portanto, por força dos eventos de liquidação dispostos neste Anexo.

CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

Artigo 05. A Classe possui 2 (dois) prestadores de serviços essenciais, a saber: **(a)** a Administradora; e **(b)** a Gestora da Classe, devidamente identificadas nos artigos abaixo. Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe poderá contar com outros prestadores de serviços, conforme disposto na parte geral do Regulamento e neste Capítulo.

Artigo 06. A Classe é administrada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 07. A Classe é gerida pela **GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA..**, acima qualificada.

Artigo 08. Adicionalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.

Artigo 09. A Administradora disponibiliza aos seus Cotistas a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).

Artigo 10. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 11. Adicionalmente ao disposto acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Anexo, na parte geral do Regulamento e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há, assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 12. A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor mensal de R$ 11.000,00 (onze mil reais), corrigido anualmente a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

Parágrafo Único A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Artigo 13. A Taxa de Gestão da Classe, a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), corrigido anualmente a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

Parágrafo Primeiro A Taxa de Gestão deverá ser paga à Gestora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Parágrafo Segundo Além da Taxa de Gestão descrita acima, será devida à Gestora, pelo serviço de estruturação do Fundo, uma taxa fixa de R$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), que deverá ser paga na data da primeira integralização de cotas da Classe.

Artigo 14. A Classe não goza de cobrança de taxa de performance e/ou qualquer taxa de ingresso e/ou saída.

Artigo 15. A Taxa de Custódia da Classe, a ser paga à Custodiante pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 1.000,00 (mil reais)

Parágrafo 1º A Taxa de Custódia deverá ser paga à Custodiante, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Parágrafo 2º A Taxa de Custódia será reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

Artigo 16. Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais

emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões. Será entendida como taxa de distribuição a taxa incidente sobre as Cotas objeto de ofertas da Classe, a qual será estabelecida por meio de instrumento particular firmado entre os prestadores de serviço encarregados do serviço ("Taxa de Distribuição").

Artigo 17. O Consultor Especializado receberá por seus serviços uma taxa de consultoria correspondente ao valor mensal de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigido anualmente a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços ("Taxa de Consultoria").

Parágrafo Único Além da Taxa de Consultoria acima descrita, será devida ao Consultor Especializado, pelo serviço de estruturação do Fundo, uma taxa fixa de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), que será dividiva em cinco parcelas sucessivas, da seguinte forma: (i) a primeira parcela, no valor de R$ 322.500,00 (trezentos e vinte e dois mil e quinhentos reais), deverá ser paga na data da primeira integralização de cotas da Classe; (ii) a segunda parcela, no valor de R$ 161.250,00 (cento e sessenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), deverá ser paga dentro de trinta dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela; (iii) a terceira parcela, no valor de R$ 322.500,00 (trezentos e vinte e dois mil e quinhentos reais), deverá ser paga dentro de sessenta dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela; (iv) a quarta parcela, no valor de R$ 107.500,00 (cento e sete mil e quinhentos reais), deverá ser paga dentro de noventa dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela e (v) a quinta parcela, no valor de R$ 286.25000 (duzentos e oitenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais), deverá ser paga dentro de cento e vinte dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela ("Taxa de Estruturação Consultor Especializado").

Artigo 18. A Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 19. A Classe Única tem por objetivo a obtenção de renda e proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis localizados no Estado de Santa Catarina, por meio de operações de permuta, física e/ou financeira, com incorporadores e/ou proprietários de terrenos, mediante as quais a Classe Única receberá, em contrapartida à cessão de terrenos ou de recursos financeiros, unidades autônomas a serem construídas, recursos financeiros oriundos da comercialização de tais unidades, ou ambos, conforme os termos e condições a serem pactuados em

cada operação.

Parágrafo Único A Classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através de sociedades de propósito específico (SPE), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

Artigo 20. Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários" e "Limite Mínimo de Aplicação"), para futura alienação em:

(a) Imóveis e quaisquer direitos reais sobre os Imóveis;
(b) Cotas de sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs ("SPEs Imobiliárias");
(c) Aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários (FII) e cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e
(d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84/2022 ("CEPAC").

Parágrafo 1º Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º Os recursos da Classe serão aplicados segundo política de investimento voltada à aquisição, alienação, permuta, incorporação, desenvolvimento, regularização e exploração econômica de ativos imobiliários, buscando a valorização patrimonial e a obtenção de ganhos de capital e receitas imobiliárias. A política de investimentos terá como objetivo principal a realização de operações imobiliárias localizadas no Estado de Santa Catarina, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de ativos imobiliários situados em quaisquer Estados da Federação, desde que compatíveis com a estratégia de investimento da Classe e observadas as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 3º A Gestora, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá efetuar, direta ou indiretamente, investimentos de aquisição de participações em SPEs Imobiliárias para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, se for o caso, caberá à Gestora, conforme recomendação do Consultor Especializado e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Parágrafo 4º A Administradora, em nome do Fundo, 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 5º Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Consultor Especializado, pela Administradora e pela Gestora, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 6º Caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, considerando as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, não se aplicam os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos seguintes ativos:

(a) Cotas de outros FII.

Parágrafo 8º Considerando a classificação ANBIMA, a Classe possui localização geográfica correspondente ao território nacional, sendo que sua estratégia de investimento priorizará ativos imobiliários localizados no Estado de Santa Catarina, podendo, contudo, realizar investimentos em qualquer unidade da Federação quando identificadas oportunidades compatíveis com seus objetivos de investimento.

Parágrafo 9º O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha a Carteira poderão, isoladamente ou em conjunto, com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, até a totalidade das Cotas, com as consequências tributárias inerentes, inclusive e a depender da situação, com a tributação por equiparação de pessoa jurídica.

Parágrafo 10º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da Gestora e as orientações do Consultor Especializado, ou com prévia anuência dos Cotistas ou, ainda, caso solicitado por qualquer órgão regulador, autorregulador ou autoridade administrativa, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe:

I. Realizar melhorias e investimentos nos Imóveis investidos;
II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe;

IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir Imóveis ou direitos sobre Imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 11º As aquisições e alienações realizadas conforme orientação da Gestora e do Consultor Especializado, se for o caso, serão sempre de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso haja qualquer discordância entre a Administradora e a Gestora e observadas as orientações do Consultor Especializado a esse respeito, se for o caso, deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas da Classe, na forma do Regulamento e deste Anexo.

Parágrafo 12º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da Gestora e as orientações do Consultor Especializado, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a 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, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 13º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da Gestora e as orientações do Consultor Especializado, realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, conforme o caso.

Parágrafo 14º Desde que observadas as recomendações da Gestora e as orientações do Consultor Especializado, a Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no presente Anexo, no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 21. Adicionalmente aos Ativos Imobiliários acima dispostos, que serão de aplicação preponderante da Classe, a Classe poderá investir, ainda, nos seguintes Outros Ativos:

(a) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
(b) Letras hipotecárias ("LH");
(c) Letras de crédito imobiliário ("LCI");
(d) Letras imobiliárias garantidas ("LIG");
(e) Certificados de potencial adicional de construção;
(f) Cotas de SPEs Imobiliárias;

Parágrafo Único Observado o Limite Mínimo de Aplicação, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 22. A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de Ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor e um único Ativo Imobiliário.

Artigo 23. A Gestora poderá avaliar oportunidades de investimento que interessem para a Classe e, simultaneamente, a outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão, ouvido, contudo, o Consultor Especializado. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, ouvido o Consultor Especializado, a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento a ser feito por cada interessado, sem prejuízo de sua discricionariedade. Para esse fim, a Gestora pode considerar, entre outros fatores: **(i)** a política de investimento de cada Classe e/ou do Fundo e das demais classes e/ou dos demais fundos de investimento sob sua gestão; **(ii)** a composição das respectivas carteiras; **(iii)** a liquidez do Fundo, da Classe e das das classes e demais fundos de investimento no momento do investimento; **(iv)** os efeitos do investimento sobre o perfil de risco do Fundo, da Classe, das demais classes e demais fundos de investimento; e **(v)** a relação risco e retorno do investimento.

Parágrafo Único A Gestora poderá, ainda, sugerir que certas oportunidades de investimento que vier a analisar sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso julgue que investir nessas oportunidades, total ou parcialmente, não é de interesse da Classe, tendo em vista, por exemplo, a necessidade de diversificação da Carteira e os fatores mencionados acima, ouvido, previamente, o Consultor Especializado.

Artigo 24. **Não há garantia de que a Classe terá o tratamento tributário equivalente ao que atualmente se aplica aos fundos de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido**.

CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 25. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Parágrafo 1º O Fundo poderá ter subclasses: **(i)** seniores ("Subclasse Seniores"); **(ii)** subordinadas mezanino ("Subclasse Mezanino"); e **(iii)** subordinada júnior ("Subclasse Júnior").

Parágrafo 2º Os direitos e obrigações de cada Subclasse de Cotas estão descritos neste Anexo, bem como nos respectivos Suplementos, conforme o caso.

Artigo 26. As Cotas poderão ser emitidas conforme previsto neste Regulamento.

Artigo 27. OFundo poderá emitir Cotas, observado que:

(a) Nenhum Evento de Liquidação pode ter ocorrido ou não pode haver algum evento de avaliação em vigor;
(b) Os Índices de Subordinação não podem ser afetados; e/ou
(c) Os respectivos Suplementos devem ser devidamente preenchidos.

Artigo 28. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

(a) Prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas Mezanino e Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento;
(b) Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento; e
(c) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Senior corresponderá a 1 (um) voto.

Parágrafo Único O valor total das Cotas Seniores é equivalente ao somatório do valor das Cotas Seniores de cada série, ou o produto da divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas Seniores em circulação, dos dois o menor.

Artigo 29. As Cotas Subordinadas Mezanino têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

(a) Prioridade de amortização e/ou resgate somente em relação às Cotas Subordinadas Juniores, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento;
(b) Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento; e
(c) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Subordinada Mezanino corresponderá a 1 (um) voto.

Parágrafo Único O valor total das Cotas Subordinadas Mezanino é equivalente ao somatório do valor das Cotas Subordinadas Mezanino em circulação, ou o produto da divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Subordinadas Mezanino em circulação, dos dois o menor.

Artigo 30. As Cotas Subordinadas Júnior têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

(a) Subordinam-se às Cotas Seniores e às Cotas Subordinadas Mezanino para efeito de amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento;

(b) Somente poderão ser resgatadas após o resgate integral das Cotas Seniores e Cotas Subordinadas Mezanino em circulação, observado, ainda, o previsto no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento;

(c) Valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento; e

(d) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Subordinada Júnior corresponderá a 1 (um) voto.

Artigo 31. O valor unitário da Cota está expresso no respectivo Suplemento, sendo que as demais características das Cotas se encontram descritas neste Anexo e/ou nos respectivos Suplementos, conforme o caso.

Artigo 32. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 ; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3..

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo documento de emissão.

Parágrafo 5º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Parágrafo 6º Os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento e neste Anexo, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Parágrafo 7º A Administradora, com vistas à constituição da Classe, aprovou

a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe ("1ª Emissão"), no total de até 300 (trezentas) Cotas, no valor de R$ 10.000 (dez mil reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R$ 3.000.000,00 (três milhões reais), em série única, observada a possibilidade de distribuição parcial, no montante a ser definido no ato de aprovação da oferta, ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Artigo 33. Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Anexo e no Regulamento e observadas as condições descritas neste Anexo, no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observadas as exceções regulamentares. As Cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, sem prejuízo da possibilidade de negociação privada das Cotas.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor qualificado do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo e da Classe, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista da Classe.

Parágrafo 4º Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Anexo.

Parágrafo 5º A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, deste Anexo e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

Parágrafo 6º A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de

distribuição, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, observado o disposto no Regulamento e neste Anexo a este respeito, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo: **(a)** comissões de coordenação e estruturação; **(b)** comissões de distribuição e colocação de Cotas; **(c)** honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta; **(d)** taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM; **(e)** taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das Cotas na B3; **(f)** custos relacionados à publicidade das ofertas de Cotas, como gastos com a publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso; **(g)** custos com registros em cartórios de registros de títulos e documentos competentes; e **(h)** outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), o qual será arcado pelos subscritores das Cotas de cada respectiva subclasse no âmbito da subscrição primária das Cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão de cada subclasse não terá o Custo Unitário de Distribuição.

Parágrafo 7º A Administradora poderá, considerada a recomendação da Gestora, conforme orientações do Consultor Especializado, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 8º O ato que aprovar a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no *caput* ou por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado tendo em vista: **(i)** o valor patrimonial das Cotas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. Não poderá ser afetado o Índice de Subordinação Mínimo;

III. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas junto a B3 ou no Escriturador, conforme o caso, na proporção do número de Cotas que possuírem na Subclasse em questão, não sendo permitidas Cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, além de que, a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;

IV. Em cada nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

V. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas da respectiva Subclasse já existentes;

VI. É admitida, observados os termos da respectiva autorização para

emissão de Cotas, a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio da Classe, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;

VII. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso VI acima não seja alcançado, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

VIII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas de referida Subclasse antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior da mesma Subclasse.

Artigo 34. Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as Chamadas de Capital, conforme aplicável, observados os termos deste Anexo e do Regulamento.

Artigo 35. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que as Chamadas de Capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pela Classe e/ou pelo Fundo, conforme o caso, bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas no Regulamento e/ou neste Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 36. Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo e da Classe, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com o Regulamento e este Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos à Classe, ao Fundo e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, *pro rata die*, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado nos documentos de subscrição.

Parágrafo 2º Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das

medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

(d) Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;

(e) Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou, ainda, quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou

(f) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo 4º Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora, pela Classe ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

Artigo 37. A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, contudo, a integralização em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

Parágrafo 3º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 4º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido no Regulamento, neste Anexo ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 5º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao

desempenho de suas funções.

Parágrafo 6º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Parágrafo 7º No caso de integralização de Ativos, estes deverão ser integralizados no prazo máximo da oferta ou outro definido pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO VIII. ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO

Artigo 38. A estrutura de subordinação da Classe é apurada mediante a observância dos parâmetros de subordinação abaixo descritos, os quais deverão ser monitorados diariamente:

(a) **Índice de Subordinação Júnior:** representado pela relação mínima a ser observada entre o valor das Cotas Subordinadas Mezanino e o Patrimônio Líquido da Classe, a qual deverá representar o percentual mínimo de 0,5% (cinco décimo por cento). Dessa forma, diariamente, a Classe deverá possuir, no mínimo, 0,5% (cinco décimo por cento) do seu Patrimônio Líquido representado por Cotas Subordinadas Júnior.

(b) Índice de Subordinação Mezanino: representado pela relação mínima a ser observada entre o valor das Cotas Subordinada Mezanino e Júnior e o Patrimônio Líquido da Classe, a qual deverá representar o percentual mínimo de 20% (vinte por cento). Dessa forma, diariamente, a Classe deverá possuir, no mínimo, 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido representado por Cotas Subordinadas Mezanino e Júnior.

Artigo 38. Desde a primeira data de emissão de Cotas Seniores até a última data de resgate, a Administradora verificará, todo dia útil, se a Classe goza de Índice de Subordinação as regras abaixo e o repectivo nível.

Artigo 39. No caso de desenquadramento dos Índices de Subordinação da Classe, a Administradora comunicará a Gestora, ao Consultor Especializado e aos Cotistas para que seja realizado o necessário reenquadramento. Caso o reenquadramento não ocorra no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, a Administradora convocará Assembleia de Cotistas para que seja deliberada as seguintes opções, na seguinte ordem de preferência:

(a) Comprometimento pelos Cotitas com o aporte de novas Cotas para que os Índices de Subordinação sejam reestabelecidos, devendo ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da Assembleia de Cotistas;
(b) Amortizaçao de Cotas Subordinadas, desde que não esteja em curso Evento de Liquidação, nos termos previstos neste Anexo;
(c) Concessão de *waiver* pelos Cotistas acerca das regras de subordinação pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da Assembleia de

Cotistas;

(d) Alteração do Regulamento e do Anexo para excluir as regras de subordinação, caso entendam que não seja mais pertinentes; ou

(e) Liquidação antecipada do Fundo, observadas as regras dispostas no neste Anexo.

CAPÍTULO VIII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

Artigo 40. O resgate final das Cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo e no Suplemento.

Artigo 41. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente da Classe, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas no Regulamento e neste Anexo.

Parágrafo 1º O resgate final e/ou a amortização de Cotas Mezanino e/ou das Cotas Juniores poderá ser realizado com a entrega em Ativos somente caso o Índice de Subordinação da Classe não seja comprometido e observado o parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 2º Não obstante o acima, destaca-se que o resgate final e/ou a amortização das Cotas Seniores e/ou das Cotas Mezanino poderá ser realizado com a entrega em Ativos, exclusivamente:

(a) Por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos do Art. 44, § 3º, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM nº 175; ou

(b) Por deliberação da Assembleia de Cotistas de que trata o Artigo 126, da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 3º O Fundo poderá realizar amortizações programadas de qualquer série de Cotas Seniores, bem como de Cotas Mezanino a serem emitidas, de acordo com as condições estabelecidas nos respectivos Suplementos.

Parágrafo 4º Desde que o Patrimônio Líquido permita e a Classe tenha disponibilidades para tanto, a Assembleia de Cotistas poderá determinar alterações nas amortizações programadas, nas datas e valores a serem estipulados na referida Assembleia Geral.

Artigo 42. Não obstante as regras acima, destaca-se que no caso de desenquadramento do Índice de Subordinação da Classe, as Cotas Seniores e as Cotas Mezaninos poderão ser amortizadas compulsoriamente para que o Índice de Subordinação seja efetivamente reenquadrado.

Artigo 43. A amortização de Cotas Juniores somente será realizada após a amortização

e/ou o resgate final das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, com exceção dos casos em que a amortização não gere qualquer comprometimento do Índice de Subordinação.

Artigo 44. Para fins de melhor gestão de liquidez da Classe, a Gestora buscará manter sempre reservas para fins de amortização, conforme abaixo disposto.

Artigo 45. Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exeções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

Parágrafo 1º A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 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 poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora, observadas as demais previsões deste Anexo.

Parágrafo 2º O montante que: **(i)** exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada; e **(ii)** não seja destinado à eventual reserva da Classe, poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º O percentual mínimo mencionado acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata os itens acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último Dia Útil do mês referente ao período de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

CAPÍTULO IX. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 46. As Assembleia Especiais, considerando o atual status regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175 acontecerão, tão somente, por intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 47. A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

Parágrafo 1º A eleição dos Representantes dos 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 2º Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista;
II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela 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, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
V. Não estar em conflito de interesses com a Classe; 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 5º Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função

Artigo 48. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos da regulamentação), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

III. Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;

V. Examinar as demonstrações financeiras da Classe 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 dos Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita a Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

Parágrafo 1º A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

Parágrafo 2º Os Representantes dos Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 49. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO XI. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE

LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 50. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora e da Gestora.

Artigo 51. São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe:

(a) Constatação de Patrimônio Líquido Negativo; e
(b) Rebaixamento da classificação de risco, caso aplicável.

Artigo 52. São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

(a) Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
(b) Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidaçao antecipada da Classe;
(c) Caso a Classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da Classe, representado pelas Cotas da 1ª Emissão; e
(d) Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que haja a substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora, imediatamente: **(a)** suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperá a aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos Financeiros; e **(c)** convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(c)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: **(a)** parecer sobre a demonstração da

movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e **(b)** que se faça constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, 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.

Parágrafo 5º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de auditor independente acerca das demonstrações da Classe.

Artigo 53. No caso de liquidação antecipada e iliquidez dos Ativos da Carteira da Classe e/ou por deliberação dos Cotistas, conforme Plano de Liquidação, o resgate final poderá ser realizado com a entrega dos Ativos e/ou de proventos aos Cotistas, observadas as demais regras dispostas neste Anexo, na parte geral do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Caso a Carteira da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo da liquidação, a critério da Gestora: **(a)** a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou; **(b)** a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 54. Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

(a) Observância dos prazos de que trata o inciso I do *caput* do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
(b) Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
(c) Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
(d) Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate;
(e) Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira;
(f) Observância dos Índices de Subordinação.

Parágrafo Único A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Artigo 55. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de

amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Único É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO XII. REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDAÇÃO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Artigo 56. Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Artigo 18 da Resolução CVM nº 175.

Artigo 57. Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

(a) Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:
- **(i)** Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;
- **(ii)** Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;
- **(iii)** Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
- **(iv)** Realizar a divulgação de fato relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável; e
- **(v)** Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão, conforme aplicável.

(b) Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:
- **(i)** Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:
  - **(i.i)** Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;
  - **(i.ii)** Balancete; e
  - **(i.iii)** Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo;

- **(ii)** Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em

até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

Parágrafo 1º Caso após a adoção das medidas previstas no item "a" acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no item "b" acima se torna facultativa.

Parágrafo 2º Caso, anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos acima, devendo, nesse caso, a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual devem constar: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e, ainda que resumidamente, **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo 3º Caso, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo, inclusive.

Parágrafo 4º Na Assembleia de Cotistas mencionada acima, em caso de não aprovação do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

(a) Cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição de emissão de novas subscrições de Cotas;
(b) Cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra classe ou fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
(c) Liquidar a Classe que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
(d) Determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

Parágrafo 5º Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no parágrafo acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe**.**

Parágrafo 6º A Gestora deverá comparecer na Assembleia de Cotistas

mencionada acima, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, cumpre destacar que na Assembleia de Cotistas será permitida, ainda, a manifestação dos credores da Classe, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 58. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 59. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

(a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e
(b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo 1º Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULO XIII. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 60. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo e da Classe, da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo e no Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe

seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza do Fundo e desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos, conforme o caso.

(c) Risco de Concentração

A política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou o rendimento dos Ativos da Carteira da Classe e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora da Classe ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira da Classe ou dos fundos investidos, conforme aplicável, a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota da Classe e/ou dos fundos investidos, conforme o caso. Esta Classe está exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, ouvido o Consultor Especializado, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

(e) Risco de Crédito

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Nos termos do inciso I, do Artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo e da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo e da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo, a Classe e os Cotistas de forma adversa e material.

(g) Risco de Execução de Garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(h) Risco no Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal

situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

(i) Risco Tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(j) Risco Jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(k) Risco Imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

(l) Risco relacionado à Extensa Regulamentação a que Está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(m) Risco de Sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em Imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(n) Risco de Desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

(o) Risco de Vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(p) Risco de Desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

(q) Risco Ambiental

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

(r) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem

acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados da Classe e do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso.

(s) Risco de Coinvestimento

A Classe poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por Determinados Cotistas

A Classe poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em

caso de coinvestimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

(u) Risco Decorrente da Possibilidade da Entrega de Ativos em Caso de Liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação da Classe e/ou do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de "*Fatores de Risco*", os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

(v) Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(w) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade

das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(x) Risco de Despesas Extraordinárias

A Classe estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as eventuais reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

(y) Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno em Caso de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

(z) Risco de Diluição

A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia de Cotistas.

(aa) Riscos Referentes a Estudos de Viabilidade

Quando a Classe apresentar estudos de viabilidade, estes podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O estudo de viabilidade eventualmente

apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

(bb) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.