PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 **ETR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**"), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, até 16 de maio de 2028.
Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	**JIVE INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A.,** inscrita no CNPJ sob o nº 12.600.032/0001-07, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório número 20.362, expedido em 18 de novembro de 2022 ("**Gestor**" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de Classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, se aplicável, relativos a cada subClasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**" e "**Apêndices**"), conforme aplicável.

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ETR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO	Anexo I

IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	

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

1.4 O Apêndice de cada subclasse de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, caso haja.

1.5 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento ; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral, conforme aplicável; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo não têm solidariedade entre si, respondendo perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

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

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui,

mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de Classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

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

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

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

2.4 Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

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

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada Classe ou subClasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deverá ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação da referida assembleia ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

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

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

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

4.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) alteração do Regulamento no que diz respeito as matérias comuns a todas as Classes de Cotas; (ii) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (iii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, que serão tomadas por maioria dos votos dos presentes e que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a respectiva assembleia não seja instalada por falta de quórum.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, exclusivamente por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

4.3 Serão desconsiderados para fins de cômputo de quórum as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declararem em situação de conflito de interesses com a matéria deliberada.

4.4 Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(i) Os Prestadores de Serviços Essenciais;

(ii) Os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(iii) Empresas ligadas aos Prestadores de Serviços Essenciais, seus sócios, diretores e funcionários;

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

(v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.1. A verificação do inciso vi do item 4.2 acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

4.4.2 Não se aplica a vedação prevista no item 4.2 acima quando:

(i) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

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

(iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404/76.

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

4.6 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada Classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ETR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

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

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, até 16 de maio de 2028.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Tijolo". Subclassificação "Renda" Tipo de gestão "Definida". Segmento "Multicategoria".
Objetivo	A Classe tem por objetivo o ganho de capital e obtenção de renda por meio da realização de investimentos na aquisição, locação, arrendamento e/ou venda de bens imóveis localizados em áreas urbanas ou rurais, com destinação residencial, comercial ou industrial ("**Imóveis**"); na construção e urbanização de loteamentos e empreendimentos comerciais e/ou residenciais; e nos Ativos Financeiros, conforme definidos na Política de Investimentos abaixo.
Público-Alvo	Investidores qualificados, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.
Custódia e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**").
Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado

	do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, observado o Capítulo VI abaixo.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de cotas desta classe deverão ser aprovadas pela assembleia especial de cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias úteis contados da data de início da nova oferta de Cotas. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.
Negociação	As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e após integralizadas (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.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados

	estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Especial de Cotistas para cada emissão, as Cotas da Classe poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, imóveis, direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto no presente anexo. A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito e, caso assim deliberado em assembleia, poderá ser dispensada a elaboração de laudo de avaliação, sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

(iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

2.3 Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

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

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

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 Nos termos do artigo 40. do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o patrimônio líquido da Classe poderá ser composto por:

a. por quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

b. quaisquer dos seguintes ativos ("**Ativos Financeiros**"):

i. desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

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

iii. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

iv. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (CEPAC);

v. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

vi. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

vii. letras hipotecárias;

viii. letras de crédito imobiliário; e

ix. letras imobiliárias garantidas.

4.1.1 A Classe poderá investir em imóveis ou direitos reais sobre imóveis:

a. Cuja propriedade ou posse esteja em discussão administrativa e/ou judicial;

b. cujos proprietários tenham problemas de crédito e/ou liquidez, sejam réus em ações judiciais e/ou processos administrativos de qualquer natureza (inclusive fiscais e

trabalhistas), ou estejam em processo de recuperação judicial, falência, liquidação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, intervenção ou outros similares;

c. que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade;

d. que sejam adquiridos em leilões, vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; e

e. que de outra forma estejam sujeitos a dúvidas ou dívidas.

4.1.2 Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, Gestor ou terceiro independente, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

4.1.3 Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

4.2 Os recursos da Classe oriundos da emissão de cotas serão investidos nos ativos descritos no item 4.1 acima, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas rendimentos para o investimento realizado.

4.2.1 O patrimônio líquido da Classe será inicialmente composto pelo seguinte imóvel, que se encontra dividido em 04 (quatro) matrículas, conforme abaixo:

(i) a matrícula nº 25.734 – Livro nº 2 –Registro Geral do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: um conjunto para escritório identificado pelo nº 81 localizado no 8º andar da Torre Sul, no Bloco 2020 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461 (antigo 2020), no 45º subdistrito, bairro Pinheiros, com área útil de 181,49 m², área comum de 131,37 m², (na qual estão incluídas as correspondentes a 3 vagas na garagem dos subsolos), e a área total de 321,86 m², cabendo- lhe a fração ideal de 0,623141% no terreno descrito na matrícula 6.735 do Cartório, na qual sob o R13, foi registrada a incorporação do referido edifício; cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 015.133.0194-2;

(ii) matrícula nº 25.735 – Livro nº 2 – Registro Geral do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: um conjunto para escritório identificado pelo nº 82, localizado no 8º andar da Torre Sul, no Bloco 2020 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461 (antigo 2020), no 45º subdistrito; bairro Pinheiros, com área útil de 181,49 m², área comum de 131,37 m², (na qual estão incluídas as correspondentes a 3 vagas na garagem dos subsolos), e a área total de 321,86 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,623141% no terreno descrito na matrícula 6.735 do Cartório, na qual sob o R13, foi registrada a incorporação do referido edifício; cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 015.133.0195-0;

(iii) matrícula nº 25.123 – Livro nº 2 – do Registro Geral do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: um conjunto para escritório identificado pelo nº 83, localizado no 8º andar da Torre Sul, no Bloco 2020 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461 (antigo 2020), no 45º subdistrito, bairro Pinheiros, com área útil de 181,49 m², área comum de 131,37 m², (na qual estão incluídas as correspondentes a 3 vagas na garagem dos subsolos), e a área total de 321,86 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,623141% no terreno descrito na matrícula 6.735 do Cartório, na qual sob o R13, foi registrada

a incorporação do referido edifício; cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 015.133.0196-9; e

(iv) matrícula nº 25.124 – Livro nº 2 – do Registro Geral do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: um conjunto para escritório identificado pelo nº 84, localizado no 8º andar da Torre Sul, no Bloco 2020 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461 (antigo 2020), no 45º subdistrito, bairro Pinheiros, com área útil de 181,49 m², área comum de 131,37 m², (na qual estão incluídas as correspondentes a 3 vagas na garagem dos subsolos), e a área total de 321,86 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,623141% no terreno descrito na matrícula 6.735 do Cartório, na qual sob o R13, foi registrada a incorporação do referido edifício; cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, Estado de São Paulo sob nº 015.133.0197-7.

4.2.2 Respeitado o previsto no item 4.2.1 acima, a Classe poderá, nos termos da sua Política de Investimento, realizar investimentos em outros ativos, conforme descritos no item 4.1 acima.

4.3 A Classe, visando o pagamento dos seus Encargos, poderá aplicar suas disponibilidades financeiras em ativos de liquidez compatíveis com suas necessidades, tais como: títulos públicos, certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela *Standard & Poors*, *Fitch Ratings ou Moody's*, equivalente a *"investment grade"* ou fundos de investimento da classe referenciado DI ou renda fixa ("**Ativos de Liquidez**").

4.4 Caso a Classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

4.5 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

4.6 O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1 O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

5.2 As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.3 A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

5.4 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

5.5 O titular de cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

6.1 Na primeira emissão de cotas da Classe ("1ª Emissão") foram emitidas 66 (sessenta e seis) Cotas, com valor unitário de R$100.000,00 (cem mil de reais) cada uma, perfazendo o montante total de R$6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais) na respectiva data da 1ª Emissão.

6.1.1 As cotas da 1ª Emissão foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme previsto no respectivo boletim de subscrição.

6.2 Por proposta do Administrador, a Classe poderá realizar novas emissões de Cotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio da Classe, observado que:

a. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado na Assembleia Especial de Cotistas que deliberar a nova emissão, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas, (b) a modalidade de distribuição de Cotas, (c) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou (d) o valor de mercado das Cotas já emitidas e dos ativos integrantes do patrimônio da Classe;

b. aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de até 10 (dez) dias contados da data de início da respectiva oferta de Cotas. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes da B3;

c. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Especial de Cotistas, as cotas da nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável. A integralização por meio de imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários será realizada fora dos ambientes da B3;

d. desde que assim decidido pela Assembleia Especial de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas; e

e. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

Subscrição das Cotas

6.3 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis

ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas, Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

6.3.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

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

Integralização das Cotas

6.5 As Cotas de uma nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável. A integralização por meio de imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários será realizada fora dos ambientes da B3.

Transferência de Cotas

6.6 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

6.6.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

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

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

7.2 A Classe poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério da Administradora, observada a recomendação da Gestora, nos termos do presente Anexo.

7.3 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

7.4 A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Anexo.

7.4.1 A liquidação do Fundo será feita no prazo de até 90 (noventa) dias, por meio de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo.

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

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

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

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

7.6 Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento e os laudos de avaliação dos respectivos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários sejam aprovados em Assembleia Especial de Cotistas.

7.6.1 Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, fora do âmbito da B3, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento e Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste subitem serão ainda observados os seguintes procedimentos:

I. A Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

II. caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas Inadimplentes, se houver.

7.7 Após a divisão do patrimônio de que trata o item 7.5 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

7.8 Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo e/ou a Classe sejam partes, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1 A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso recomendado pela Gestora à Administradora por escrito, os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os procedimentos da B3 e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

8.1.1 Entende-se por Resultados do Fundo o produto decorrente do recebimento de quaisquer receitas oriundas dos Imóveis e outros ativos integrantes do patrimônio da Classe, deduzidas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Anexo para a manutenção da Classe.

8.2 A Administradora deverá propor à Assembleia Especial de Cotistas a retenção de parte dos resultados da Classe para fazer frente a despesas necessárias aos Imóveis e à manutenção da Classe, caso estime que o fluxo de receitas devidas não será suficiente para arcar com tais despesas, sendo o percentual de retenção de resultados fixado em tal Assembleia.

8.2.1 Entende-se por despesas relativas à manutenção da Classe aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição e (b) de assessoria legal e financeira, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando (a) à remuneração do Administrador, do Gestor e/, (b) às taxas e emolumentos eventualmente devidos e (c) aos custos relativos à aquisição, conservação e manutenção dos Imóveis, tais como ITBI, IPTU, ITR, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza.

8.3 A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

8.3.1 O Cotista Inadimplente terá os valores a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo, devidamente corrigidos na forma prevista, até o limite de seus créditos, sem prejuízo de continuar válida e vigente a obrigação do pagamento do saldo não coberto pela compensação, até a efetiva e integral liquidação dos débitos existentes.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

9.1 A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

9.2 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios atuando com boa fé, diligência, lealdade e transparência perante os cotistas e ao Fundo, conforme previsto na Resolução 175.

9.3 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo

9.4 O Administrador tem amplos poderes para:

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

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

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

9.4.1 A Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, vender, permutar, alienar ou prometer de qualquer forma transferir os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A anuência prevista neste Parágrafo será dada em Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim, nos termos deste Anexo.

9.5 Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. 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 deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

9.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador

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

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e

(iii) escrituração de cotas.

9.7 O Administrador deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) custódia de ativos financeiros.

9.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

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

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

Obrigações e responsabilidades do Administrador

9.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo; observada a recomendação prévia da Gestora;

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

(a) não integram o ativo do Administrador;

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

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

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

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

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

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

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

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

fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da .

Da divulgação de informações

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

9.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

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

9.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição do Administrador e do Gestor

9.13 O Administrador e/ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

9.14 Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

9.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

9.14.2 Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

9.14.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.14.4 Nas hipóteses referidas no item 9.15, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.

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

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

9.15 Na hipótese de renúncia da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a assembleia de cotistas para eleger o substituto da Gestora, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou a liquidação da Classe, nos termos da regulamentação vigente.

Gestão

9.16 O Gestor, observadas as disposições previstas no acordo operacional firmado entre os Prestadores de Serviços Essenciais, na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

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

Consultoria Especializada

9.18 O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e

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

9.18.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.19 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar em nome da Classe os seguintes atos previstos no art. 101 da Resolução 175, incluindo, mas não se limitando a:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.20 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.19 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe de cotas:

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

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de cotas, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a Classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;

(b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;

(c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) Classe de cotas e o empreendedor;

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;

(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

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

(viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

9.21 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

9.22 A Administradora e/ou a Gestora (incluindo seus administradores, empregados e prepostos) não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração / gestão do Fundo e/ou da Classe (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse da Classe), devendo o Fundo e/ou a Classe, conforme aplicável, ressarcir imediatamente os prejuízos efetivamente sofridos pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, em virtude de tais reclamações, bem como todas as despesas necessárias razoavelmente incorridas pela Administradora e/ou a Gestora (e por seus respectivos administradores, empregados ou prepostos) na condução da defesa em tais processos.

9.22.1 A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 9.22. acima abrangerá prejuízos de natureza comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como as multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DISTRIBUIÇÃO

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA. O pagamento mínimo mensal devido ao Administrador foi estabelecido considerando apenas um Imóvel ou empreendimento imobiliário, conforme aplicável, como ativo da Classe e, a cada novo Imóvel/empreendimento imobiliário adquirido pela Classe, após o decurso do prazo de 12 (doze) meses contado do dia 08 de junho de 2020, será acrescido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) ao referido valor mínimo mensal, respeitado o valor máximo de R$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais) para o referido valor mínimo mensal.
Taxa de Gestão	0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe

	perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas .
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance. Caso futuramente venha a ser instituída, deverá observar os critérios e limites estabelecidos pela Resolução 175.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.

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

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

(a) alteração do presente Anexo;

(b) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, ou transformação da Classe;

(c) demonstrações contábeis da Classe;

(d) eventual dissolução ou liquidação da Classe, quando não prevista e disciplinada neste Anexo;

(e) a emissão de novas cotas da Classe;

(f) eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(g) substituição e/ou destituição do Administrador e escolha do seu respectivo substituto;

(h) substituição e/ou destituição do Gestor e escolha do seu respectivo substituto;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;

(k) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(l) Alteração do prazo de duração da Classe;

(m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

(n) plano de resolução do patrimônio líquido negativo; e

(o) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas.

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

Clicksign c972aedf-ec75-4aaf-9e99-fe5e5bacaf9c

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

11.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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

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

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

11.5.6 O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe e dos percentuais previstos neste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.6 As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (a), (b), (d), (g), (i), (j) e (m) do item 11.1. acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.6.1 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.7 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

11.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que

comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.7.3 O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

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

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

11.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos acima.

11.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A Classe poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial de cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

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

(i) seja cotista da Classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e

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

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

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

12.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

12.6 Sempre que a assembleia especial da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

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

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

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

12.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

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

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

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

13.1 O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

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

Tributação aplicável às operações da carteira:
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas1.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:
II. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na

[1] O limite também é aplicável para cada classe.

hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.
II. IOF:	

IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

14.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

14.2 A Carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos abaixo relacionados. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente este Capítulo. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe.

14.3 Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação, aqueles descritos no **Complemento I** ao Regulamento, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.4 Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler o **Complemento I** ao Regulamento antes da subscrição de Cotas.

14.5 A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Direitos Creditórios e Ativos Financeiros, alteração na política monetária, alteração da política fiscal aplicável à Classe, os quais poderão causar prejuízos para a Classe e para os Cotistas.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

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

15.3 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

Complemento I

FATORES DE RISCO APLICÁVEIS À CLASSE ÚNICA

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

II. **Risco de Crédito** – Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos em virtude dos Imóveis ou demais ativos integrantes do patrimônio da Classe, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento dos Imóveis, a Classe estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira da Classe.

III. **Riscos de Liquidez** – As cotas de FII têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas objeto da 1ª Emissão foram distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão alienar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a alienação de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, ressalvada a hipótese de registro da respectiva oferta de Cotas perante a CVM.

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

V. **Risco tributário** – A Lei nº 8.668/93, com redação dada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a carteira dos FII é isenta de tributação sobre a sua receita (exceto em relação às receitas obtidas com aplicações em renda variável ou fixa que não sejam em CRI, LCI, LH e cotas de outros FII), desde que os referidos

FII (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII.

De acordo com disposições previstas na Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física, desde que a Classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que suas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Não observadas as regras expostas, os ganhos auferidos pelo cotista na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas da Classe, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe, sujeitam-se à incidência do imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira da Classe em aplicações de renda fixa e variável serão tributados de forma análoga à tributação das aplicações financeiras das pessoas jurídicas, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas da Classe. Não estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pela Classe em LH, CRI, LCI e cotas de outros FII, nos termos da Lei nº 8.668/93, com redação dada pela Lei nº 12.024/09, de 27 de agosto de 2009.

Importante ressaltar que existe o risco de as autoridades fiscais interpretarem que a isenção referida acima não se aplica a ganhos de capital auferidos em decorrência da cessão ou alienação de tais cotas de FII pela Classe a terceiros.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora no atual governo não existam perspectivas de mudanças que venham a gerar impactos negativos na tributação dos FII, existe o risco, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, de as atuais regras virem a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

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

VIII. **Risco relacionado à existência de contingências nos Imóveis** – A Classe pode adquirir imóveis ou direitos reais sobre imóveis que contenham ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 4º acima. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Classe, do seu direito de propriedade sobre os respectivos imóveis e gerar contingências de natureza pecuniária para o própria Classe ou de obrigações de fazer ou não fazer referentes aos respectivos imóveis. Dessa forma, não há garantia de que a Classe poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para a Classe e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas. A eventual aquisição, pela Classe, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade, ou estejam envolvidos em ações judiciais, processos administrativos, processos de recuperação judicial, falência ou liquidação judicial ou extrajudicial, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade da Classe se houver a necessidade de dispêndios adicionais pela Classe para liberação de tais gravames, regularização do Imóvel ou participação nos referidos processos judiciais ou administrativos, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que a Classe deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

IX. **Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Imóvel objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (b) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas da Classe.

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

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

XII. **Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora da Classe não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a

alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

XIII. **Riscos relativos aos Créditos Imobiliários que Lastreiam os CRI e Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI** – Conforme estabelecido nos contratos imobiliários, os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI detidos pela Classe, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Cotistas da Classe. Além disso, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução de garantias dos CRI, poderá haver necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Dessa forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

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

XV. **Risco dos Ativos Financeiros e Risco de Prazo**: A Classe se sujeita aos fatores de risco inerentes aos Ativos Financeiros objeto de investimento pela Classe. Os CRI, LCI, LH, e as cotas de outros FII objeto de investimento pela Classe são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins de contabilidade da Classe é realizado via marcação a marcado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez também têm seu valor calculado por meio da marcação a marcado. Desta forma, a realização da marcação a marcado visando o cálculo do Patrimônio Líquido pode causar oscilações negativas no valor das Cotas. Além disso, mesmo nas hipóteses de os referidos ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração da Classe, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelos investidores. Ainda, a Classe se sujeita ao risco de crédito dos emissores de títulos e valores mobiliários que vier a adquirir, como o risco de crédito das instituições financeiras não honrarem os resgates ou pagamentos das LCI e LH.

XVI. **Risco Ambiental**: Tendo em vista a possibilidade de investimento em Imóveis prontos ou em construção, localizados em qualquer parte do território nacional, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe.

Ainda que os Imóveis que irão compor a carteira da Classe venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarreando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades as áreas atingidas por estes.

XVII. **Risco de Execução de Alienação Fiduciária ou Hipoteca**: O eventual investimento em Imóveis objeto de alienação fiduciária ou hipoteca inclui o risco de execução da garantia de alienação fiduciária

ou hipoteca, conforme o caso. Em caso de resistência dos devedores à entrega dos respectivos imóveis e da necessidade de um eventual processo de execução da garantia, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias poderá afetar negativamente a rentabilidade do investimento na Classe.

XVIII. **Riscos de Fraude e Evicção**: A transferência dos Imóveis para a carteira da Classe pode ser contestada por credores do vendedor do Imóvel se, em razão da venda do Imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores poderiam pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do Imóvel. Adicionalmente, a transferência de um Imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre o Imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do Imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do Imóvel, ou na transferência do Imóvel aa Classe ou da Classe para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do Imóvel no órgão competente.

XIX. **Risco de concentração da carteira da Classe**. Inicialmente a Classe irá adquirir apenas 1 (um) Imóvel, o que poderá gerar alta concentração da sua carteira, estando a Classe exposto aos riscos inerentes a esse ativo específico.

XX. **Risco de investimento em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII**: Não é possível assegurar que as sociedades que a Classe vier a adquirir estejam livres de obrigações, passivos ou contingências de qualquer natureza (inclusive, sem limitação, de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária, regulatória, civil ou comercial) decorrentes de ou relacionados a atos, fatos, eventos ou omissões relativos ou relacionados à respectiva sociedade ocorridos em data anterior à aquisição da respectiva sociedade pela Classe. Caso eventuais obrigações, passivos ou contingências venham a se materializar; a Classe poderá ter que incorrer em custos, encargos ou despesas para quitar as referidas obrigações, passivos ou contingências. Nesses casos, a rentabilidade da Classe poderá ser negativamente afetada.

XXI. **Risco de investimento em cotas de FII**: O investimento em cotas de um FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das referidas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo FII. No caso em questão, caso a Classe invista em cotas de FII, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de cotas dos FII investidos.

XXII. **Risco relativo à concentração e pulverização**. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

XXIII. **Demais Riscos** – A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais.

2026.10.16-FIIETRPROP-Regulamento-VF.pdf

Documento número #c972aedf-ec75-4aaf-9e99-fe5e5bacaf9c

Hash do documento original (SHA256): dc4c1d92f66bf7ee4f753a480fb1c63ef3440a793b16b081f0baccecce018796

Assinaturas

Tais Calou
Assinou como secretário(a) em 22 out 2026 às 19:36:11

Marcelo Sanchez Martins
Assinou para aprovar em 23 out 2026 às 11:09:14

Gabriel Matricardi
Assinou como presidente em 20 out 2026 às 19:49:44

Guilherme Rizzieri de Godoy Ferreira
Assinou para aprovar em 20 out 2026 às 21:46:48

Diego Henrique de Oliveira Fonseca
Assinou para aprovar em 21 out 2026 às 10:34:28

Saulo Moyses
Assinou como validador em 22 out 2026 às 15:15:22

Romero Venâncio Rodrigues Filho
Assinou para aprovar em 06 nov 2026 às 09:52:30

Mateus Tessler Rocha
Assinou para aprovar em 30 out 2026 às 13:07:43

Alexandre Marcelo Marques Cruz
Assinou para aprovar em 04 nov 2026 às 15:10:30

Log

20 out 2026, 19:44:35	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número c972aedf-ec75-4aaf-9e99-fe5e5bacaf9c. Data limite para assinatura do documento: 19 de novembro de 2026 (19:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
20 out 2026, 19:49:22	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Tais.Calou@btgpactual.com para assinar como secretário(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tais Calou.
20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: df@jivemaua.com.br para assinar para aprovar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Diego Henrique de Oliveira Fonseca.
20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: saulo.moyses@jivemaua.com.br para assinar como validador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Saulo Moyses.
20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: gabriel.matricardi@btgpactual.com para assinar como presidente, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriel Matricardi.
20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: gf@jivemaua.com.br para assinar para aprovar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Rizzieri de Godoy Ferreira.
20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: romero@romerorodrigues.com para assinar para aprovar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Romero Venâncio Rodrigues Filho.
20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: am@jivemaua.com.br para assinar para aprovar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Alexandre Marcelo Marques Cruz.

20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: mateusr@hotmail.com para assinar para aprovar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mateus Tessler Rocha.
20 out 2026, 19:49:23	Operador com email gabriel.matricardi@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: mm@jivemaua.com para assinar para aprovar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Sanchez Martins.
20 out 2026, 19:49:44	Gabriel Matricardi assinou como presidente. Pontos de autenticação: Token via E-mail gabriel.matricardi@btgpactual.com. IP: 162.10.244.93. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.58695868355882 e longitude -46.68196467922811. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1532.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
20 out 2026, 21:46:48	Guilherme Rizzieri de Godoy Ferreira assinou para aprovar. Pontos de autenticação: Token via E-mail gf@jivemaua.com.br. IP: 187.13.209.202. Componente de assinatura versão 1.1532.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
21 out 2026, 10:34:28	Diego Henrique de Oliveira Fonseca assinou para aprovar. Pontos de autenticação: Token via E-mail df@jivemaua.com.br. IP: 143.202.128.174. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -16.68797679000257 e longitude -49.26001292425514. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1532.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
22 out 2026, 15:15:22	Saulo Moyses assinou como validador. Pontos de autenticação: Token via E-mail saulo.moyses@jivemaua.com.br. IP: 152.249.104.151. Componente de assinatura versão 1.1533.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
22 out 2026, 19:36:11	Tais Calou assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail Tais.Calou@btgpactual.com. IP: 162.10.242.72. Componente de assinatura versão 1.1533.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 out 2026, 11:09:14	Marcelo Sanchez Martins assinou para aprovar. Pontos de autenticação: Token via E-mail mm@jivemaua.com. IP: 200.160.95.88. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.58660344638803 e longitude -46.68109012942659. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1533.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
30 out 2026, 13:07:43	Mateus Tessler Rocha assinou para aprovar. Pontos de autenticação: Token via E-mail mateusr@hotmail.com. IP: 187.90.194.147. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.50717090996989 e longitude -46.54760694481394. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1534.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2026, 15:10:30	Alexandre Marcelo Marques Cruz assinou para aprovar. Pontos de autenticação: Token via E-mail am@jivemaua.com.br. IP: 177.26.255.26. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6312534 e longitude -46.6720516. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1535.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

06 nov 2026, 09:52:30	Romero Venâncio Rodrigues Filho assinou para aprovar. Pontos de autenticação: Token via E-mail romero@romerorodrigues.com. IP: 187.90.210.171. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.57282197022609 e longitude -46.66788941756865. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1535.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
06 nov 2026, 09:52:42	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c972aedf-ec75-4aaf-9e99-fe5e5bacaf9c.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c972aedf-ec75-4aaf-9e99-fe5e5bacaf9c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.