ID
SERVIÇOS
FINANCEIROS
CTVM

REGULAMENTO DO
POSITIVO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF Nº 36.312.025/0001-78

CAPÍTULO I – DO FUNDO 3

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES 4

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO 7

CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 13

CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 13

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 14

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO 18

CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO 19

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 20

CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 21

CAPÍTULO XI – ARBITRAGEM 21

ANEXO I CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE 24

I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE 24

II – DAS DEFINIÇÕES 25

III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 29

IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE 32

V – DAS TAXAS 34

VI – DAS CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS 36

VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE 42

VIII - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE E DA FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA 45

IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS 47

X – DOS FATORES DE RISCO 48

XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE 61

XII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE 61

XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE 63

COMPLEMENTO I AO ANEXO I 64

REGULAMENTO DO
POSITIVO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
PARTE GERAL

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O **POSITIVO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, regido pelo presente Regulamento (o "Regulamento"), pela Lei Federal nº. 10.406, de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº. 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo como principais características:

Classe de Cotas:	Classe única.
Prazo de Duração:	Indeterminado.
ADMINISTRADORA:	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conj. 194, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 18.897 de 07 de julho de 2021 ("**ADMINISTRADORA**").
GESTORA:	**ASAROCK ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, Edifício HL, Cj12, Itaim Bibi, , CEP 04538-080, inscrito no CNPJ sob o nº 48.352.277/0001-00, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, de acordo com o Ato Declaratório nº 20.523, de 18 de janeiro de 2023 ("**GESTORA**").
Foro Aplicável:	A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, o **FUNDO** e os Cotistas se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do **FUNDO**, observada as disposições previstas no Capítulo XI deste Regulamento.
Exercício Social:	Duração de 01 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano.

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única do **POSITIVO III**	Anexo I

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

2.1. Sem prejuízo de definições específicas previstas no(s) Anexo(s) da(s) respectiva(s) Classe(s), os termos e expressões previstos neste Regulamento, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos:

Acordo Operacional:	é o acordo operacional celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**;
ANBIMA:	é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
Anexo:	significa a parte do Regulamento do **FUNDO** essencial à constituição da Classe de Cotas, que rege o funcionamento da Classe de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento;
Assembleia de Cotistas:	significa indistintamente a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas;
Assembleia Geral de Cotistas:	significa a assembleia para a qual são convocados todos os cotistas do **FUNDO**;
Assembleia Especial de Cotistas:	significa a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas de determinada Classe ou subclasse de Cotas;
Auditor Independente:	é a empresa de auditoria independente contratada pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras do **FUNDO**, das contas de cada Classe do **FUNDO** e da análise de sua situação e da atuação da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;
B3:	é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
BACEN:	o Banco Central do Brasil;

Classe:	significa a única classe de Cotas emitidas pelo **FUNDO**;
CMN:	Conselho Monetário Nacional;
CNPJ:	é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
Código ANBIMA:	significa o *Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros* da ANBIMA e o *Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros* quando mencionados em conjunto;
Código Civil:	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
Cotas:	todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, independente de Classe, subclasse ou série;
Cotista:	o investidor que venha adquirir Cotas de emissão do **FUNDO**;
CVM:	a Comissão de Valores Mobiliários;
Dia Útil:	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou dias em que não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional na cidade de São Paulo/SP;
Encargos:	despesas específicas que podem ser debitadas diretamente do **FUNDO** ou da Classe de Cotas, conforme o caso, nos termos da Parte Geral do Regulamento deste **FUNDO**, do Anexo I e/ou na Parte Geral e do Anexo III da Resolução CVM 175;
FUNDO:	**POSITIVO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**;
Investidor Profissional:	são os investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução CVM 30;

Investidor Qualificado:	são os investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 na Resolução CVM 30;
Oferta Automática:	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
Oferta Ordinária:	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
Parte Geral:	significa a parte geral do Regulamento do **FUNDO**, que contém as regras comuns para todas as classes do **FUNDO**;
Partes Relacionadas:	as partes relacionadas tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;
Patrimônio Líquido:	o montante constituído pela soma do disponível, mais o valor da carteira de Ativos da Classe, mais valores a receber, menos as Exigibilidades e eventuais provisões;
Prestador de Serviço Essencial:	significa a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**;
Resolução CVM 30:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la;
Resolução CVM 160:	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la;
Resolução CVM 175:	significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la;
Subclasses:	as eventuais subclasses da Classe, caso sejam constituídas;

2.2. Enquanto o **FUNDO** contar com apenas uma única classe de Cotas, pode-se, para efeito de entendimento do Anexo do presente Regulamento, considerar os termos definidos "**FUNDO**" e "Classe" como tendo o mesmo significado.

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

3.1. O **FUNDO** é administrado pela **ADMINISTRADORA** e tem a **GESTORA** como responsável pela gestão de sua carteira, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s) (se houver).

3.2. As atividades de administração de Cotas da(s) Classe(s) do **FUNDO** serão exercidas pela **ADMINISTRADORA**.

3.2.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, o(s) Anexo e o(s) Apêndice(s) (se houver), terá poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**.

3.2.2. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução CVM 175:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da(s) Classe(s) de Cotas;
(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s);
(iii) abrir e movimentar contas bancárias;
(iv) representar o FUNDO e/ou a(s) Classe(s) de Cotas, conforme aplicável, em juízo e fora dele;
(v) solicitar, se for o caso, a admissão de Cotas em mercado organizado;
(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 CVM 175;
(vii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da(s) Classe(s), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

a. não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
c. não compõem a lista de bens e da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d. não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
e. não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

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

a. o registro de Cotistas e de transferências de Cotas;
b. os livros de atas de Assembleias Gerais de Cotistas, de atas de Assembleias Especiais de Cotistas;
c. o livro ou lista de presença de Cotistas;
d. os pareceres do auditor independente;
e. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável;
f. a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável; e
g. os relatórios dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à(s) Classe(s);
(xi) custear as despesas de propaganda da(s) Classe(s), exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela(s) Classe(s);
(xii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da(s) Classe(s), conforme aplicável;
(xiii) contratar, em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), os seguintes serviços, conforme aplicável: a) tesouraria; b) controle e processamento de ativos; c) escrituração de cotas; d) auditoria independente; e) custódia; e f) outros serviços em benefício do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável;
(xiv) prover ao **FUNDO** e/ou à(s) Classe(s), conforme aplicável, os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de

terceiros em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável:

a. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários inerentes aos ativos imobiliários da(s) Classe(s);
b. custódia de ativos financeiros.

(xv) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do **FUNDO** e da(s) Classe(s), conforme o caso, à base de dados da ANBIMA.

3.2.3. Em complemento à alínea "xiii" do item 3.2.2. acima, a **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO** ou da(s) Classe(s), conforme aplicável, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição primária de Cotas;
(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s), a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
(iv) formador de mercado para as Cotas.

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

3.2.5. A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultoria especializada ou Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

3.2.6. A **ADMINISTRADORA** deverá dar prévio conhecimento à **GESTORA** sobre qualquer alteração no presente Regulamento.

3.2.7. No momento de constituição do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** declara que tem

completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **ADMINISTRADORA** deverá informar aos Cotistas quaisquer eventos que venha a colocá-lo em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas, conforme definido na legislação vigente e na Resolução CVM 175, especialmente as hipóteses previstas no art. 31 do Anexo Normativo III.

3.3. As atividades de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**.

3.3.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, o(s) Anexo e o(s) Apêndice(s) (se houver), terá poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**.

3.3.2. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução CVM 175:

(i) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do **FUNDO** e da(s) Classe(s), conforme o caso, à base de dados da ANBIMA;
(ii) fornecer, sempre que necessário para atender às solicitações da ANBIMA, os dados, posições da Carteira da(s) Classe(s), informações, análises e estudos que fundamentaram a compra e/ou a venda de qualquer ativo que tenha integrado ou que integre a Carteira da(s) Classe(s), colaborando no esclarecimento de quaisquer dúvidas que possam surgir com relação a tais operações;
(iii) realizar, sempre que aplicável, a classificação ANBIMA da(s) Classe(s) de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira, em conformidade com as normas e critérios estabelecidos pela ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA;
(iv) contratar, em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), os seguintes serviços, conforme aplicável: a) intermediação de operações para a carteira de ativos; b) distribuição de Cotas; c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; d) cogestão da carteira de ativos; e e) outros serviços em benefício do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável.

3.3.3. Sem prejuízo do quanto disposto nos itens 3.3., 3.3.1. e 3.3.2. acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários detidos pela(s) Classe(s) compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens da(s) Classe(s).

3.3.4. No momento de constituição do **FUNDO**, a **GESTORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **GESTORA** deverá informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas quaisquer eventos que venha a colocá-lo em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas, conforme definido na legislação vigente e na Resolução CVM 175, especialmente as hipóteses previstas no art. 31 do Anexo Normativo III.

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

3.4. Sem prejuízo de outras disposições previstas na Resolução CVM 175, é vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer Classe:

(i) receber depósito em conta corrente que não seja de titularidade da Classe de Cotas;
(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Parte Geral da Resolução 175;
(iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
(vi) praticar qualquer ato de liberalidade;

3.4.1. Em acréscimo às vedações previstas no item 3.4. acima, é vedado à **GESTORA**, utilizando recursos da(s) Classe(s):

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de

interesses entre:

a. a Classe de cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado;
b. a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
c. a Classe e o Representante de Cotistas; e
d. a Classe e o empreendedor;

(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s) e o observado no item 3.4.1.3.;

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

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

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

3.4.1.1. A vedação prevista no inciso "iv" do item 3.4.1. acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

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

3.4.1.3. A Classe de Cotas poderá, através do Gestor, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas, diretos ou indiretos – beneficiários finais, nos termos do art. 32, § 3º do Anexo Normativo III da Resolução 175. Adicionalmente, as deliberações relativas a este item, deverão, obrigatoriamente, ser submetidas à prévia aprovação unânime dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

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

CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a consultoria especializada (se houver), o **CUSTODIANTE** (se houver) e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** ou da(s) Classe(s) responsabilizam-se, perante o **FUNDO** e entre si, cada qual e individualmente, exclusivamente pelas suas respectivas atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, bem como por quaisquer prejuízos ou perdas decorrentes do descumprimento, quer por seus representantes, empregados, administradores ou prepostos, de suas respectivas obrigações assumidas neste Regulamento, ou ainda de suas obrigações decorrentes de normas legais, desde que tal descumprimento seja decorrente de comprovado dolo ou má-fé, nos termos do art. 1.368-E do Código Civil, devendo cada qual, individualmente, arcar com as perdas decorrentes de multas, juros ou outras penalidades impostas por disposição legal ou decisão expedida por autoridade judicial ou administrativa competente.

4.1.1. Nos termos indicados no item 4.1 acima, a responsabilidade de cada prestador de serviço será aferida e apurada em processo judicial ou administrativo.

4.2. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** não serão responsabilizadas por prejuízos, danos ou perdas, incluindo a perda de rentabilidade, que o **FUNDO** ou a Classe possam sofrer em decorrência da realização de suas operações.

4.3. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do **FUNDO** ou da Classe. A contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e dos demais prestadores de serviços em relação aos cotistas, ao **FUNDO**, à Classe ou à CVM.

CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1. Os prestadores de serviços essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.2. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, mediante aviso divulgado no periódico utilizado para a divulgação de informações do **FUNDO** ou por meio de comunicação endereçada aos Cotistas, podem renunciar, respectivamente, à administração e gestão do **FUNDO**, desde que a **ADMINISTRADORA** convoque,

no mesmo ato, Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da comunicação, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175.

5.2.1. No caso de renúncia, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da renúncia.

5.2.2. Aplica-se o disposto no item 5.2. acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da(s) Classe(s) de Cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação.

5.2.3. Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova administradora 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**.

5.2.4. Nas hipóteses referidas no item 5.2. acima, bem como na sujeição da **ADMINISTRADORA** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas.

5.2.5. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da(s) Classe(s) não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1. A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas, enquanto as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse de Cotas, conforme aplicável, serão deliberadas em Assembleia Especial de Cotistas.

6.2. Sem prejuízo das matérias previstas na Resolução CVM 175, será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**:

I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição da **ADMINISTRADORA** ou da GESTORA;

III. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO**;

IV. a alteração da Parte Geral do Regulamento, ressalvado o disposto no item 6.2.1 abaixo.

6.2.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

III. envolver redução de taxa devida a prestador de serviço

6.2.2. As alterações referidas nos incisos I e II do item 6.2.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

6.3. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.1. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante de Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento. A **GESTORA** e o custodiante também podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas. Nesse caso, o pedido de convocação deve ser dirigido à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

6.3.2. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias

de Cotistas ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias.

6.3.3. Por ocasião da Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Referido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária. O percentual aqui previsto deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

6.3.4. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista do **FUNDO** ou da(s) Classe(s), conforme o caso, e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

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

6.3.6. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

6.3.7. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no item 6.3.6. acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

6.3.8. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

6.3.9. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

6.3.9.1. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

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

6.4. A Assembleia Geral de Cotistas e a Assembleia Especial de Cotistas pode ser realizada:

(i) de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
(ii) de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

6.4.1. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia.

6.5. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. A cada Cota corresponde a um voto.

6.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, com exceção das matérias previstas nos incisos II, III e IV do item 6.2. acima que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

6.7.1. Os percentuais referidos nos incisos do item 6.7. devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas

Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.7.2. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude de não comparecimento de quaisquer Cotistas.

6.8. Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, na Assembleia Geral de Cotistas, cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação no **FUNDO**, Classe ou Subclasse, conforme o caso.

6.9. Os cotistas poderão ser representados na forma prevista no art. 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.10. As pessoas listadas no art. 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175 não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas, salvo se expressamente permitido pela regulamentação aplicável.

6.11. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas ou da Assembleia Especial de Cotistas podem ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

6.1.1. Na hipótese prevista no item 6.11. acima, os Cotistas devem se manifestar no prazo de 10 (dez) dias, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

6.1.2. Na ausência de resposta à consulta formal, no prazo estipulado, será considerado como uma abstenção por parte do Cotista e não entrará na base de cálculo do quórum.

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

7.1. O **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s), conforme aplicável, terá(ão) Encargos que poderão ser debitados diretamente, conforme disposto na parte geral da Resolução CVM 175. As despesas que não tiverem sido consideradas como Encargos serão de responsabilidade do Prestador de Serviço Essencial que as tenha contratado, exceto por outras despesas que possam ser debitadas do **FUNDO** conforme previstas na regulamentação aplicável, no(s) Anexo(s) e/ou no(s) Apêndice(s) (se houver).

7.2. Caso o **FUNDO** conte com diferentes Classes de Cotas, compete à **ADMINISTRADORA** promover o rateio das despesas e contingências que sejam comuns às Classes, nos termos da regulamentação aplicável.

7.3. Os Encargos do **FUNDO**, que não sejam comuns a todas as Classes estão discriminados no(s) respectivo(s) Anexo(s), e podem ser debitadas pela **ADMINISTRADORA** da forma como ali disposto.

CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO

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

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

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

8.4. O IRF pago pela carteira do **FUNDO** poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo **FUNDO** no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

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

8.6. Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e

resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista pelo regime de caixa, estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

8.7. Ainda, de acordo com a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, haverá isenção do IRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o **FUNDO** conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (ii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido (a) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (b) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO.**

8.8. Como regra geral, os cotistas não-residentes ("INR") sujeitam-se às mesmas regras de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior, desde que atendidas a regulamentação aplicável.

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

8.10. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, nos limites e condições estabelecidas pela CVM, estão sujeitas ao IOF-Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento). No entanto, essa alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

9.1. O **FUNDO** será liquidado única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

I. por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

II. caso seja deliberado em Assembleia Especial de Cotistas de cada uma das Classes, a liquidação de todas as respectivas Classes;

III. no caso de renúncia do Prestador de Serviço Essencial, sem que tenha sido realizada a sua substituição nos prazos previstos no §1º do art. 108 da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. Em observância à Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais disponibilizarão os documentos e informações sobre o **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s) nos canais eletrônicos e em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão eletronicamente as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

10.1.1. A **ADMINISTRADORA** mantém os documentos obrigatórios e demais informações para consulta no seu *website*: https://idsf.com.br/.

CAPÍTULO XI – ARBITRAGEM

11.1. O **FUNDO**, seus Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a **CONSULTORA**, o Escriturador, e o distribuidor de Cotas, submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua existência, eficácia, interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida por eles de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM- B3") de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

11.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se

alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

11.3. A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

11.4. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

11.5. O procedimento de arbitragem (incluindo, mas não limitado à sua existência, ao litígio envolvido, às alegações e manifestações das partes das arbitragem, às manifestações de terceiros, provas e/ou documentos apresentados, bem como quaisquer decisões proferidas pelo tribunal arbitral, incluindo a sentença arbitral) será confidencial e somente poderá ser revelado ao tribunal arbitral, às partes da arbitragem, aos seus advogados e às pessoas necessárias à boa condução e ao resultado da arbitragem.

11.6. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas.

11.7. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

11.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela legislação aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Capítulo ou à

arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

11.9. Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do item 11.8. acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

11.10. A CAM-B3 (se antes da assinatura dos termos de referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos termos de referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

11.11. A **ADMINISTRADORA** não atuará como árbitra nem atuará de outra forma na resolução de litígios em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e a atuação da **ADMINISTRADORA** é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas partes.

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE
DE COTAS DO
POSITIVO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1. As principais características desta Classe de cotas do **FUNDO** estão descritas abaixo:

Público-alvo:	Investidores Profissionais.
Responsabilidade:	A responsabilidade dos Cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito unicamente com relação às obrigações legais ou contratuais não relativas aos imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo III da Resolução CVM 175. Neste sentido, na hipótese de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo em decorrência de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pela Classe, os Cotistas podem vir a ser chamados pelos Prestadores de Serviços Essenciais para aportar recursos no **FUNDO** e/ou na Classe. Os cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de aquisição de suas cotas "Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada".
Tipo de Condomínio:	Fechado.
Prazo de Duração:	A Classe tem prazo de duração indeterminado.
Categoria:	Fundo de Investimento Imobiliário.
Classificação ANBIMA:	TIJOLO Renda Definida
Objetivo:	É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe na aquisição de Ativos Alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis à Classe. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia do **FUNDO** ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais

	quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Subclasses:	Não há.
CUSTODIANTE:	**ADMINISTRADORA**.
CONSULTORA:	**CAPITAL SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. - ME**, sociedade limitada com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 566, Sala 1301 a 1304, Centro, Juiz de Fora – MG, CEP 36013-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.458.537/0001-70.
Tesouraria, Controladoria e Escrituração:	**ADMINISTRADORA**.
Distribuição de Proventos:	Na forma do Capítulo VII deste Anexo.
Classe de Investimento em Cotas:	Não.

1.2. Na qualidade de única classe de Cotas do FUNDO, a Classe não contará com denominação específica.

II – DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos e expressões previstos neste Anexo, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos e se sobrepõem e prevalecem em relação às definições previstas na Parte Geral do Regulamento:

Agência de Classificação de Risco: a agência classificadora de risco das Cotas quando emitidas pela Classe, quando e se aplicável;

Ativos: significa o conjunto de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez;

Ativo(s) Alvo: significam: I – os Imóveis e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pela Classe conforme orientação da **CONSULTORA** e mediante a aprovação da Assembleia de Cotistas ("Ativos Imobiliários");
II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
IV – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
V – cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
VI – cotas de outros FII;
VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
VIII – letras hipotecárias;
IX – letras de crédito imobiliário; e
X – letras imobiliárias garantidas.

Ativo(s) de Liquidez: significam: I – cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas; e
II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas;

Boletim de Subscrição: é o documento que formaliza a subscrição de Cotas da Classe pelo Cotista;

Capital Autorizado: Não aplicável, sendo que novas emissões de cotas da Classe deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas;

Carteira: significa a carteira de investimentos da Classe, formada por Ativos;

Chamada de Capital: é o mecanismo por meio do qual a **ADMINISTRADORA**, mediante orientação da **GESTORA**, notificará os investidores para que eles integralizem as cotas de acordo com os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento;

Compromisso de Investimento: é o Instrum*ento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização*, por meio do qual os Cotistas se obrigarão a subscrever e integralizar as Cotas da Classe;

Contrato de Consultoria:	o contrato de prestação de serviços de consultoria especializada celebrado entre a Classe, representado pela **GESTORA**, e a **CONSULTORA**;
Cotista Inadimplente:	é o Cotista que descumprir, total ou parcialmente, suas obrigações de integralização de Cotas da Classe assumidas no Compromisso de Investimento, conforme cada Chamada de Capital realizada;
Data de Início da Classe:	significa a data de início das atividades desta Classe, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas;
Direito de Preferência:	significa o direito de preferência dos Cotistas: (i) na subscrição de Novas Cotas emitidas, desde que aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) na subscrição de Cotas emitidas nas Chamadas de Capital realizadas pela **ADMINISTRADORA** no âmbito dos respectivos Termos de Compromisso de cada Cotista;
Exigibilidades:	são as obrigações e encargos da Classe, incluindo as provisões eventualmente existentes;
IGP-M:	é o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
IPCA:	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;
Patrimônio Inicial Mínimo:	significa o patrimônio inicial mínimo para funcionamento da Classe, previsto no item 6.3. deste Anexo;
Período de Desinvestimentos:	significa o período subsequente ao término do Período de Investimentos, até o encerramento da Classe;
Período de Investimentos:	significa o período em que a Classe poderá realizar investimentos nos Ativos Alvo;
Primeira Oferta:	significa a primeira oferta de Cotas de emissão da Classe, que poderá ser uma (i) oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM, nos termos das Resolução CVM 160; e/ou (ii) uma distribuição

privada de Cotas, conforme dispensas normativas constantes na regulação aplicável;

Resultado: significa as disponibilidades financeiras da Classe resultantes da alienação de Ativos, do recebimento de dividendos, juros ou quaisquer outros rendimentos oriundos de tais ativos ou, ainda, todo e qualquer valor que venha a ser recebido diretamente pela Classe em função da titularidade dos Ativos;

Taxa de Administração: é a taxa devida à **ADMINISTRADORA** e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do **FUNDO** ou da Classe), indicada no item 5.1. deste Anexo;

Taxa de Custódia: é a taxa devida ao **CUSTODIANTE**, prevista no item 5.3. deste Anexo;

Taxa de Gestão: é a taxa devida à **GESTORA** e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do **FUNDO** ou da Classe), prevista no item 5.2. deste Anexo;

Taxa de Performance: não será devida taxa de performance pela Classe;

Termo de Adesão: é o documento por meio do qual o investidor dá ciência e concorda com relação a política de investimento e riscos da Classe.

ID
SERVIÇOS
FINANCEIROS
CTVM

III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. A Classe atuará no segmento multicategoria, podendo realizar investimento nos Ativo(s) Alvo e tendo como objetivo fundamental a valorização das cotas por meio do investimento nos Ativo(s) Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativo(s) Alvo. Adicionalmente, os recursos da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativo(s) Alvo serão aplicados nos Ativos de Liquidez.

3.2. Visando atingir o objetivo proposto, a Classe alocará seus recursos na aquisição de Ativos Alvo, observados os limites e as restrições previstas na legislação vigente, na Parte Geral do Regulamento e neste Anexo.

3.2.1. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nas esferas de suas atribuições, terão plena liberdade no cumprimento da política de investimento, estando autorizadas a praticar todas as operações previstas na política de investimento independentemente de prévia autorização dos Cotistas, exceto previsão expressa em contrário neste Regulamento.

3.2.2. Podem compor o patrimônio da Classe os Ativos Alvo sem qualquer restrição quanto a diversificação, exceto pelo disposto no item 3.2.10.

3.2.3. A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.2.4. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais, desde que informado e previamente aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas.

3.2.5. A Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em qualquer localização geográfica do território nacional.

3.2.6. Quando o investimento da Classe de cotas se der em projetos de construção, cabe à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

3.2.7. A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

3.2.8. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

3.2.9. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e à **ADMINISTRADORA** serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

3.2.10. A política de investimento aqui descrita somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

3.2.11. A **GESTORA** é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento.

3.2.12. Compete à **GESTORA** exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe.

3.3. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deve ser aplicada em (i) Ativos de Liquidez; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

3.3.1. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

3.3.2. Os investimentos e desinvestimentos da Classe nos Ativos de Liquidez serão realizados pela **GESTORA** com absoluta discricionariedade, nos termos previstos neste Anexo, para o fim exclusivo de gerir o caixa da Classe e realizar o pagamento de encargos e despesas correntes.

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

3.5. A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos imóveis, sendo que, caso a Classe não possua recursos necessários para tanto, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar uma nova emissão de cotas da Classe para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

3.6. Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto dda Classe, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

3.7. Os imóveis e Ativos Financeiros que integrarão o patrimônio da Classe poderão, ainda, ser vendidos conforme orientação da **CONSULTORA** e aprovação em Assembleia Especial de Cotistas. Caberá ao comprador dos imóveis e/ou Ativos Financeiros vendidos, o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos – ITBI.

3.8. Salvo mediante aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas, é vedada

a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

(i) A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a **CONSULTORA** e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
(ii) A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a **CONSULTORA**, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do imóvel; ou
(iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela Classe, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

3.9. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**.

IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Adicionalmente aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, a **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome da Classe, **CONSULTORA** que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos imobiliários da carteira da Classe.

4.2. A **CONSULTORA** será responsável por:

(i) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos imobiliários;
(ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

4.3. São obrigações da **CONSULTORA**:

(i) monitorar o mercado brasileiro e avaliar oportunidades com relação aos imóveis e Ativos Financeiros que fazem ou que poderão vir a fazer parte do

patrimônio da Classe, incluindo a realização de benfeitorias aos imóveis e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários de referidos imóveis;

(ii) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os imóveis e Ativos Financeiros que possam ser adquiridos pela Classe, observado o disposto neste Regulamento;

(iii) orientar e instruir a **ADMINISTRADORA** quanto à prática todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de imóveis e Ativos Financeiros, inclusive em relação à assinatura, em nome da Classe, de contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento da Classe, seja diretamente, seja por meio de procuração a ser outorgada pela **ADMINISTRADORA** para este fim, conforme o caso;

(iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis da Classe, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(v) discutir propostas de locação de imóveis da Classe com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de imóveis da Classe;

(vi) dar instruções à **ADMINISTRADORA** com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo a Classe, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

(vii) supervisionar a performance da Classe;

(viii) elaborar, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(ix) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **CONSULTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe;

(x) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e

praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(xi) atuar segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(xii) envidar melhores esforços no sentido de proporcionar à Classe as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xiii) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e eventuais alterações posteriores;

(xiv) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Classe em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

(xv) analisar previamente as condições jurídicas (inclusive de natureza fiscais) dos imóveis a serem adquiridos pela Classe;

(xvi) representar a Classe, nas aquisições dos imóveis, exclusivamente nos casos de aquisições realizadas em leilões judiciais e/ou extrajudiciais, podendo efetuar lances para a aquisição de tais imóveis nos termos do mandato que poderá ser outorgado pela Classe quando da aprovação da realização do respectivo investimento pela Assembleia Especial de Cotistas, inclusive exercendo o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários, ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da **GESTORA**, mediante outorga de mandato pelo Fundo;

(xvii) caso o Fundo venha a ser o vencedor do leilão judicial e/ou extrajudicial, providenciar o desembaraço junto ao Poder Judiciário, ou junto ao responsável pela venda do imóvel (com a responsabilidade por providenciar toda a documentação correspondente), garantindo a transferência da titularidade do imóvel para o Fundo;

(xviii) indicar a adoção pelo Fundo de medidas judiciais e/ou extrajudiciais destinadas a obtenção da posse direta dos imóveis adquiridos pela Classe.

V – DAS TAXAS

5.1. **Taxa de Administração.** Pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, será devida à **ADMINISTRADORA** pela Classe uma

remuneração fixa mensal de R$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a partir de outubro de 2027, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

5.1.1. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2. **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão será devida pela Classe a **GESTORA** uma remuneração equivalente a R$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a partir de outubro de 2027, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

5.2.1. A **GESTORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.3. **Taxa Máxima de Custódia.** A Taxa de Custódia da Classe, a ser paga à Custodiante pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente a partir de outubro de 2027, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

5.4. As taxas e remunerações previstas nos itens 5.1., 5.2. e 5.3. serão pagas mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

5.5. **Remuneração da Consultoria Especializada**. Pela prestação dos serviços de consultoria especializada, a **CONSULTORA** receberá da Classe uma remuneração semestral de equivalente a R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga semestralmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do semestre subsequente ao vencido, observado o disposto no Contrato de Consultoria ("Remuneração da Consultoria Ordinária").

5.5.1. A Classe pagará à **CONSULTORA** uma remuneração extraordinária, em virtude

do desempenho da Classe, considerando novos contratos de locação a serem celebrados pela Classe, nos termos do Contrato de Consultoria ("Remuneração de Consultoria Extraordinária" e, em conjunto com a Remuneração de Consultoria Ordinária, "Taxa de Consultoria").

5.6. **Taxa Máxima de Distribuição.** Considerando que a Classe possui natureza de classe fechada, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

5.7. Não poderão ser cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, ingresso e/ou saída.

5.8. Para fins do disposto nos itens 5.1., 5.2 e 5.3. acima, fica estabelecido que na hipótese de extinção do IPCA, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, não sendo permitida, em qualquer hipótese, reajuste que implique na redução do valor da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Custódia.

5.9. Conforme será estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, bem como nos documentos da oferta relativa a tal emissão de Cotas, no caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, inclusive a remuneração devida para os distribuidores, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderá ser arcada:

(i) diretamente pela **ADMINISTRADORA**;

(ii) pelos subscritores de Cotas da respectiva oferta, por meio do pagamento de Taxa de Distribuição Primária.

VI – DAS CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

6.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.

6.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á por extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista junto ao **CUSTODIANTE**, em sistemas de registro e

de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

6.3. As Cotas possuem as seguintes características:

Cálculo do Valor da Cota:	O valor das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela **ADMINISTRADORA**, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.
Patrimônio Inicial Mínimo e Emissão de Novas Cotas:	O Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento da Classe é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas, no mínimo 1.000 (mil) e no máximo 200.000 (duzentas mil) Cotas da Primeira Oferta, pelo valor de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando uma emissão de até é R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Na Primeira Oferta será admitida a subscrição parcial de Cotas, com o cancelamento do saldo não colocado. Não atingido o valor mínimo previsto acima, a Primeira Oferta será cancelada e a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira. A integralização de Cotas da Primeira Oferta deverá ser realizada nos termos deste Anexo, conforme definido por ato que venha a aprovar a Primeira Oferta. Após a Primeira Oferta, a emissão de novas Cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo, conforme aplicável. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sujeito, ainda, ao disposto neste Anexo.
Rentabilidade:	Não há meta de rentabilidade definida.
Direito de Preferência na Subscrição de Novas Cotas:	Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe. O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas que

	estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador ou pela central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão. Na nova emissão, a Assembleia de Cotistas discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros. As informações relativas à Assembleia de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia de Cotistas, na sede da **ADMINISTRADORA**. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia de Cotistas..
Direito de Preferência em caso de Transferência de Cotas:	Os Cotistas não terão direito de preferência para adquirir as Cotas que eventualmente sejam transferidas.
Negociação:	As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão. As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados observada as disposições constantes deste Anexo, as Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário, por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3. As Cotas poderão ainda ser negociadas e transferidas

	privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Anexo e na legislação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital ou com abono da **ADMINISTRADORA**), sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à **ADMINISTRADORA**, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela **ADMINISTRADORA**. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela **ADMINISTRADORA** do atendimento das formalidades estabelecidas neste regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional, assim como deverão aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.
Resgate:	Não haverá resgate de Cotas, exceto na liquidação da Classe, sendo permitida a amortização das Cotas nos termos previstos neste Anexo.

6.4. As Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

6.5. As Cotas e as novas Cotas serão objeto de ofertas subsequentes nos termos deste Anexo, podendo ser objeto de oferta pública ou privada.

6.5.1. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas e/ou investidores até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido pela respectiva Assembleia de Cotistas que deliberar cada emissão de Cotas ou pelo ato da **GESTORA** que aprovar a emissão.

6.5.2. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: (i) receberá um exemplar atualizado

deste Regulamento e, por meio da assinatura do Termo de Adesão, deverá atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos deste Regulamento, do e boletim de subscrição e, se aplicável, do respectivo Compromisso de Investimento, que especificarão as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas.

6.5.3. O ato de aprovação da emissão de Cotas pode autorizar a subscrição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

6.6. Se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário, os respectivos incorporadores, construtores ou sócios não poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligada, subscrever ou adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe. Exceto por essa restrição, não haverá limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

6.6.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e seus Cotistas, inclusive em decorrência da quantidade de Cotas detidas por incorporador, construtor e sócios de empreendimento que componha o patrimônio da Classe de cotas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável.

6.7. As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, sendo dispensada, neste caso, a elaboração de laudo de avaliação, em razão do público-alvo da Classe, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do art. 45 do Anexo

Normativo III da Resolução CVM 175; ou (iii) em Ativos de Liquidez, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos e desde que observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento, na legislação aplicável. A **ADMINISTRADORA** se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério.

6.7.1. A integralização em bens e direitos, se admitida, deve ocorrer no prazo estabelecido no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

6.7.2. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação do Fundo ou Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas da Classe.

6.8. No caso de celebração de Compromisso de Investimento para integralização mediante Chamada de Capital, conforme previsto na respectiva emissão, na medida em que a **GESTORA** (i) identifique oportunidades de investimento nos Ativos Alvo, ou (ii) identifique necessidades de recebimento pela Classe de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO** e/ou da Classe, a **ADMINISTRADORA** realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização de Cotas nos termos deste Anexo e dos respectivos Compromissos de Investimento. Mediante notificação para Chamada de Capital, os Cotistas deverão pagar o montante solicitado na notificação de Chamada Capital em até 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da referida notificação. Este procedimento deverá ser repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas emitidas e subscritas da Classe sejam totalmente integralizadas.

6.8.1. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Anexo e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos causados ao **FUNDO** e/ou à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações. Em caso de inadimplemento do Cotista ao Compromisso de Investimento referente a Chamadas de Capital para integralização de Cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 5 (cinco) Dias Úteis, regularize sua Chamada de Capital. Caso o Cotista não regularize a Chamada de Capital no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação referida, a

ADMINISTRADORA tomará quaisquer das seguintes providências contra o Cotista Inadimplente:

(i) poderá iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos (a) de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) da variação anual do IPCA/IBGE, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplemento até a data de quitação, e (c) dos custos de tal cobrança, inclusive honorários advocatícios;

(ii) poderá suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e patrimoniais, conforme descrito neste Anexo estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (a) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (b) a data de liquidação da Classe. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo; e

(iii) deduzir de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo (sem considerar qualquer período de cura aplicável). Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este inciso (iii), serão entregues ao Cotista Inadimplente.

VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

7.1. Sem prejuízo do disposto no item 7.2 abaixo, a Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

7.2. A **ADMINISTRADORA** distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

7.3. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas,

semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Cotistas.

7.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.2 os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

7.5. A **ADMINISTRADORA**, conforme orientação da **CONSULTORA** e aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.5.1. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e/ou Ativos Financeiros, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis;
(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
(iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
(vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
(vii) realização de reforma, manutenção e restauração dos imóveis;
(viii) realização de obras para ampliação e modernização dos imóveis; e
(ix) realização de obras visando a alienação ou locação dos imóveis.

7.6. A reserva de contingência deverá ser constituída após a primeira integralização de Cotas, mediante recomendação da **CONSULTORA** e aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. Os recursos referentes à reserva de contingência serão mantidos aplicados em Outros Ativos durante o prazo de

duração da Classe, por meio de provisão, de forma proporcional à quantidade de Cotas detidas por cada Cotista, de rendimentos periódicos a serem

7.7. distribuídos aos Cotistas, ou por meio de aporte de recursos adicionais de recursos pelos Cotistas, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos e a necessidade de emissão de novas Cotas, conforme aprovado em Assembleia de Cotistas convocada para este fim.

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

7.9. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da **GESTORA**.

7.10. 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.

7.11. Caso a Classe efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas da Classe à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

7.12. A amortização ou distribuição abrangerá todas as Cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas emitidas e integralizadas, em igualdade de condições.

7.13. O pagamento de quaisquer valores devidos aos Cotistas com relação às Cotas será feito (i) no âmbito da B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (ii) em conta corrente de titularidade do Cotista, caso as Cotas não se encontrem depositadas na central depositária da B3.

7.14. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as Cotas

custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

7.15. Admite-se o resgate e a amortização de Cotas em Ativos:

(i) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e
(ii) em qualquer outra hipótese expressamente prevista na Resolução CVM 175.

7.16. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou de liquidação antecipada da Classe, observados os procedimentos definidos neste Regulamento.

7.17. Não serão efetuados amortizações, resgates e aplicações em feriados nacionais ou feriado na cidade sede da **ADMINISTRADORA**, devendo tais amortizações, resgates e aplicações serem efetivados no primeiro Dia Útil subsequente.

VIII - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE E DA FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Assembleia Especial de Cotistas

8.1. Sem prejuízo das matérias previstas na Resolução CVM 175, será de competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas da presente Classe:

I. deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe;

II. deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

III. alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no item 8.4 abaixo;

IV. o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo, nos termos do art. 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

V. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

VI. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

VIII. eleição e destituição de Representantes de Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

IX. 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, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

X. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e, se aplicável, à Taxa de Gestão;

XI. aprovar a emissão de novas Cotas pela Classe, exceto se disposto de forma contrária neste Anexo; e

XII. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas, diretos ou indiretos.

8.2. A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.3. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, com exceção das matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX e X do item 8.1. acima que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4. A matéria prevista no inciso XII do item 8.1. acima dependerá de aprovação por unanimidade dos Cotistas presentes.

8.5. Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

8.6. Sem prejuízo do aqui disposto, deverão ser observadas as demais regras previstas no Capítulo VI da Parte Geral do Regulamento do **FUNDO**.

Forma de Comunicação da Administradora

8.7. Todas as informações ou documentos para os quais o Regulamento e este Anexo exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" estão acessíveis e disponíveis (i) para consulta no website da **ADMINISTRADORA** https://idsf.com.br/ ou (ii) serão enviadas diretamente por correio eletrônico para os Cotistas.

IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

9.1. A Assembleia de Cotistas pode eleger até 02 (dois) Representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.2. A eleição dos Representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.2.1. Os Representantes de Cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, permitida a reeleição.

9.2.2. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

9.3. Somente pode exercer a função de Representante de Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.3.1. Cabe ao Representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.3.2. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes de Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações

contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.3.3. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.3.4. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas devem ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

9.4. Os Representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

9.4.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

9.5. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos Cotistas.

9.5.1. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

X – DOS FATORES DE RISCO

10.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela **GESTORA** na implantação da política de investimentos descrita neste Anexo, tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

10.1.1. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

(i) Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica

praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas.
Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do **FUNDO** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do **FUNDO**. 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 do **FUNDO.**

(ii) Riscos de crédito – Os Cotistas do **FUNDO** farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo **FUNDO** dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Ativos Financeiros, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o **FUNDO** estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de liquidez da carteira do FUNDO - Determinados ativos do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros e ao funcionamento do **FUNDO**, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do **FUNDO**. Há, ainda, situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do **FUNDO,** hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO.** Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira do **FUNDO**,

incorrerão no risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender referidos ativos em caso de liquidação do **FUNDO.**

(iv) Riscos de liquidez das Cotas – Os **FUNDOS** de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os **FUNDOS** de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.
Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(v) Risco tributário – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os FUNDOs de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o **FUNDO** que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – Contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo **FUNDO** quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo **FUNDO,** quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-

se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do **FUNDO** sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) Riscos regulatórios – A legislação aplicável aos **FUNDOS** de investimento imobiliário, seus cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de **FUNDOS** de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **FUNDO.**

(vii) Riscos de governança – Algumas matérias relacionadas à manutenção do **FUNDO** e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado em Assembleia Geral de Cotistas, de modo que pode ocorrer o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisões em Assembleia Geral, o que pode vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do **FUNDO.**

(viii) Risco operacional – Os ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA,** conforme orientações do **CONSULTORA**, portanto, os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) 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.

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

(xi) Riscos de classe única de Cotas – O **FUNDO** possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

(xii) Risco de concentração da carteira do FUNDO – O **FUNDO** destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Ativos Financeiros que integrarão o patrimônio do **FUNDO,** de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o **FUNDO** possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo **FUNDO,** inicialmente o **FUNDO** irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do **FUNDO,** estando o **FUNDO** exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(xiii) Risco do FUNDO ser genérico - O **FUNDO** não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO.** Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(xiv) 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 o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco de potencial conflito de interesses – Os atos que caracterizem situações de
conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia
Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175. Contudo, referida aprovação não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de operações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do **FUNDO.**

(xvi) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários - O **FUNDO** poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar, direta ou indiretamente, os prazos estabelecidos, poderá ser impactado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do **FUNDO,** bem como o **FUNDO** poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos.
O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao **FUNDO** e, consequentemente, aos Cotistas.

(xvii) Risco de aumento dos custos de construção - O **FUNDO** poderá assumir contratualmente a responsabilidade sobre eventual aumento dos custos de construção de empreendimentos imobiliários. Neste caso, o **FUNDO** terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(xviii) Risco de vacância - O **FUNDO** poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários de empreendimentos imobiliários nos quais o **FUNDO** invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas

relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do **FUNDO.**

(xix) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Imobiliários - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo **FUNDO** poderá dificultar a capacidade do **FUNDO** em renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos. A capacidade do **FUNDO** em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários pode gerar uma redução na receita do **FUNDO** e impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

(xx) Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO - O desempenho operacional do **FUNDO** está sujeito a flutuações dos preços dos Ativos Imobiliários que compõem sua carteira de investimentos. O valor dos Ativos Imobiliários pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, de preços praticados no mercado e avaliações realizadas de acordo com as leis aplicáveis e/ou o regulamento do **FUNDO**. A queda nos valores dos Ativos Imobiliários pode afetar adversamente os lucros obtidos pelo **FUNDO** com a venda de imóveis e receitas de locação, bem como o preço de negociação das Cotas.

(xxi) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis - A atuação do **FUNDO** em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do **FUNDO**, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do **FUNDO** sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo **FUNDO** e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do **FUNDO** de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (a) em função de tributos e tarifas públicas, e (b) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o **FUNDO** poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xxii) Risco de pagamento antecipado ou da amortização antecipada de seus Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros - Os acordos que regem os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do **FUNDO** podem conter disposições que permitam pagamento antecipado ou amortização antecipada. O exercício desses direitos de antecipação ou amortização antecipado pode levar a carteira do **FUNDO** a deixar de cumprir com seus critérios de concentração de ativos. Isso pode levar a **CONSULTORA** a enfrentar dificuldades na identificação de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros que cumpram com a política de investimento do **FUNDO** e, consequentemente, inibir a capacidade da **CONSULTORA** de reinvestir **FUNDOS** em ativos que o **FUNDO** busca. Qualquer evento deste tipo pode afetar negativamente os ativos e a rentabilidade do **FUNDO**, bem como o preço de mercado de suas Cotas.

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

(xxiv) Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis-Alvo - Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o **FUNDO**.

(xxv) Risco de desapropriação total ou parcial – De acordo com o sistema jurídico brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do **FUNDO,** direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou

interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao imóvel, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(xxvi) Risco de regularidade dos Imóveis-Alvo – O **FUNDO** poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliário poderá provocar a impossibilidade de aluga-los e, portanto, provocar prejuízos ao **FUNDO** e aos seus Cotistas.

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

(xxviii) Riscos do uso de derivativos - A contratação, pelo **FUNDO**, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da **CONSULTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do **FUNDO.** A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

(xxix) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real - Observadas as regras e limitações previstas neste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar

negativamente o patrimônio do **FUNDO** e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo **FUNDO**. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO,** o **FUNDO** poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(xxx) Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis - O **FUNDO** investirá em Ativos Imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais Ativos Imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes. O **FUNDO** não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos Ativos Imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos Ativos Imobiliários, incluindo o **FUNDO,** poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos Ativos Imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados do **FUNDO**. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos Ativos Imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade do **FUNDO** e dos Quotistas.

(xxxi) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do **FUNDO** consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de ImóveisAlvo e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **FUNDO,** tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(xxxii) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo **FUNDO,** serem objeto de livre acordo entre o **FUNDO** e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos

locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial 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 atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do **FUNDO.**

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

(xxxiv)Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do **FUNDO,** consequentemente, a remuneração futura dos investidores do **FUNDO.** O valor dos imóveis e a capacidade do **FUNDO** em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais

com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xxxv) Risco dos Imóveis. Dado que a Política de Investimento do **FUNDO** preve a aquisição de Imóveis que através de leilões judiciais e extrajudiciais, ou que estejam envolvidos, direta ou indiretamente, em processos judiciais e extrajudiciais, de liquidação de empresas, falência, recuperação judicial, insolvência ou imóveis em processo de execução de alienação fiduciária, por mais que seja realizada uma diligência nos Imóveis, os Imóveis adquiridos poderão conter ônus ou dívida que depreciem seu valor, bem como poderá não haver laudo de avaliação que suporte o valor desembolsado pelo **FUNDO**, uma vez que a atribuição do preço ao Imóvel será determinado em cada leilão conforme as circunstâncias, quantidade de compradores, praça, lanços, entre outros.

(xxxvi)Risco na Negociação dos Imóveis: Por desistência ou cancelamento de eventuais leilões judiciais e/ou extrajudiciais, a aquisição do Imóvel poderá vir a ser desfeita, de forma
comprometer a performance do **FUNDO**, pois os rendimentos do capital investido, serão menores que o Benchmark.

(xxxvii) Risco na Aquisição dos Imóveis: Tendo em vista que os Imóveis poderão ser adquiridos através de leilões judiciais e/ou extrajudiciais, conforme Política de Investimentos do **FUNDO**, não haverá laudo de avaliação que suporte o valor desembolsado pelo **FUNDO,** uma vez que a atribuição do preço ao Imóvel será determinado em cada leilão conforme as circunstâncias, quantidade de compradores, praça, lanços, entre outros. Dessa forma, quando da alienação do Imóvel pelo **FUNDO** a um terceiro, o valor de venda poderá ser inferior ao inicialmente projetado pela **CONSULTORA IMOBILIARIA** e Consultor Jurídico, bem como poderá ser inferior ao valor pago pelo **FUNDO** quando da sua aquisição no leilão judicial ou extrajudicial.

(xxxviii) Risco da não Alienação dos Imóveis: Em razão da Política de Investimento do
FUNDO prever a aquisição de Imóveis em leilões judiciais e/ou extrajudiciais, para posterior revenda, objetivando assim a valorização das Cotas do **FUNDO**, pode ocorrer, por motivos alheios à vontade da **ADMINISTRADORA, GESTORA** e **CONSULTORA IMOBILIARIA** do **FUNDO,** alterações significativas no mercado, no imóvel e/ou na legislação, que obstem a alienação imediata do Imóvel, devendo o **FUNDO** manter esse Imóvel em carteira. Neste sentido, caso o Imóvel permaneça na carteira do **FUNDO** por prazo superior a 1 (um) ano da

data de sua aquisição, o imóvel deverá ser avaliado por empresa especializada ("Avaliador"), nos termos da Instrução nº 516/11 da CVM, podendo o valor atribuído ao Imóvel pelo Avaliador ser inferior ao valor pago pelo **FUNDO**, impactando negativamente no valor da Cota do **FUNDO.**

(xxxix) Risco do pagamento de encargos do Imóvel: Caso a **CONSULTORA IMOBILIARIA** encontre dificuldades em alienar o Imóvel a um terceiro, de forma imediata, o **FUNDO** ficará responsável pelo pagamento de todos os encargos e despesas do Imóvel, tais como, taxas condominiais, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, etc, podendo significar na redução de caixa do **FUNDO, s**endo necessário que a **ADMINISTRADORA** efetue chamadas de capital, nos termos do Compromisso de Investimento, a fim de suportar tais custos.

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

10.2. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** do **FUNDO**, conforme aplicável, orientam-se pela transparência, competência e cumprimento do Regulamento e da legislação vigente. A Política de Investimento da Classe, bem como o nível desejável de exposição a risco, definidos no Regulamento e neste Anexo, são determinados pelos diretores da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento, privilegiam, como forma de controle de riscos, decisões tomadas por seus profissionais, os quais traçam os parâmetros de atuação da Classe acompanhando as exposições a riscos, mediante a avaliação das condições dos mercados financeiro e de capitais e a análise criteriosa dos diversos setores da economia brasileira. Os riscos a que está exposta a Classe e o cumprimento da Política de Investimento da Classe, descrita neste Anexo, são monitorados por área de gerenciamento de risco e de *compliance* completamente separada da área de gestão. A área de gerenciamento de risco utiliza modelo de controle de risco de mercado, visando a estabelecer o nível máximo de exposição a risco. A utilização dos mecanismos de controle de riscos aqui descritos não elimina a possibilidade de perdas pelos Cotistas. As aplicações efetuadas pela Classe de que trata este Regulamento apresentam riscos para os Cotistas. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para seus

investidores.

10.3. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da **CONSULTORA**, do **CUSTODIANTE**, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE

11.1. O Patrimônio Líquido da Classe é formado pelos Ativos da respectiva Carteira e será calculado diariamente pela **ADMINISTRADORA**, em observância as normas e procedimentos contábeis previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

XII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

12.1. A Classe será liquidada única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

(i) ao final do Prazo de Duração ou de suas eventuais prorrogações;
(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Cotistas;
(iii) por determinação da CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
(iv) após 90 (noventa) dias da data da primeira integralização de Cotas da Classe, manutenção do Patrimônio Líquido diário da Classe inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por período de 90 (noventa) dias consecutivos;
(v) cessação ou renúncia pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento;
(vi) cessação ou renúncia pela **GESTORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de gestão do **FUNDO**, previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

12.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos do item 12.1 acima, independentemente de qualquer procedimento adicional, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nas esferas de suas respectivas competências, deverão (i) suspender imediatamente o pagamento de qualquer resgate ou amortização em andamento, se houver; (ii) convocar, no prazo de 05 (cinco) dias, uma Assembleia Especial de Cotistas para que os Cotistas deliberem sobre as medidas que serão adotadas visando

preservar seus direitos, suas garantias e prerrogativas.

12.3. Na hipótese de liquidação antecipada da Classe, após o pagamento das despesas e encargos da Classe, será pago aos Cotistas, se o patrimônio da Classe assim permitir, o valor apurado conforme o disposto neste Anexo, proporcionalmente ao valor de suas respectivas Cotas, conforme a respectiva quantidade de Cotas de cada titular, observando-se:

(i) os Cotistas poderão receber tal pagamento em Ativos, cujo valor deverá ser apurado com observância ao disposto neste Anexo, desde que assim deliberado em Assembleia Especial de Cotistas convocada para este fim; e

(ii) que a **GESTORA** poderá ainda alienar parte ou a totalidade dos Ativos de titularidade da Classe, pelo respectivo valor, apurado com observância ao que dispõe este Anexo, acrescido de todos os custos e despesas necessários para a liquidação e extinção da Classe, devendo utilizar os recursos da eventual alienação no resgate das Cotas.

12.4. Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, os Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

12.5. A **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas: (i) para que estes elejam um administrador para o referido condomínio de Ativos, na forma do art. 1.323 do Código Civil; e (ii) 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 referido condomínio.

12.6. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maioria das Cotas em circulação.

12.7. A liquidação da Classe será gerida pela **ADMINISTRADORA**, observando: (i) as disposições deste Regulamento ou o que for deliberado na Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) que cada Cota será conferido tratamento igual ao conferido às

demais Cotas.

XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

13.1. A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, especialmente os encargos previstos no art. 117 da Parte Geral e no art. 42 do Anexo Normativo III da mesma norma.

COMPLEMENTO I AO ANEXO I

TERMO DECLARATÓRIO, MEDIANTE O QUAL O COTISTA ATESTA QUE POSSUI CIÊNCIA SOBRE SUA RESPONSABILIDADE ILIMITADA, CONFORME PREVISTO NO ART. 29, § 3º, DA RESOLUÇÃO CVM 175.

CLASSE ÚNICA DO POSITIVO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF: 36.312.025/0001-78

Ao assinar este termo, estou confirmando que tenho ciência de que:

I – o regulamento do **POSITIVO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.312.025/0001-78, não limita minha responsabilidade ao valor de minhas cotas; e

II – poderei ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo, nos termos do regulamento.

[data e local]

_____

[nome e CPF ou CNPJ]