

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

Prospecto do
JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 15.489.509/0001-17
Código ISIN das Cotas do Fundo: BRVJFDCTF008 - Ticker: VJFD
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Supermercadista

Administrador
SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF nº 62.285.390/0001-40
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, São Paulo/SP

O JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), a instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), revogada pela resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 15.489.509/0001-17, administrado pela SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Administrador").

O Fundo está sujeito aos termos e condições previstos no regulamento do Fundo, datado de 10 de janeiro de 2024, cuja última atualização registrada na CVM ocorreu em 18 de janeiro de 2024, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo, diretamente pelo Fundo e/ou através de Sociedades de Propósito Específicos, destinadas para tal finalidade; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. O Fundo também poderá investir em Outros Ativos. A valorização e rentabilidade das Cotas será proporcionada aos Cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (ii) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores").

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Tributação aplicável ao Fundo" deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", nas páginas 13 a 19.



A data deste Prospecto é 28 de maio de 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS.....	7
2.1. Considerações sobre estimativas e declarações acerca do futuro	9
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	10
3. FATORES DE RISCO	12
3.1. A carteira do Fundo e o Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:	14
<i>Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização</i>	<i>14</i>
<i>Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento</i>	<i>14</i>
<i>Riscos de Liquidez</i>	<i>14</i>
<i>Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação</i>	<i>14</i>
<i>Riscos de despesas extraordinárias</i>	<i>14</i>
<i>Riscos Institucionais</i>	<i>15</i>
<i>Risco de Crédito</i>	<i>15</i>
<i>Risco tributário</i>	<i>15</i>
<i>Risco Relativo à Concentração e Pulverização</i>	<i>16</i>
<i>Riscos jurídicos</i>	<i>16</i>
<i>Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel</i>	<i>16</i>
<i>Risco de sinistro</i>	<i>16</i>
<i>Riscos relativos à aquisição dos imóveis</i>	<i>17</i>
<i>Risco do Fundo ser genérico</i>	<i>17</i>
<i>Risco de concentração da carteira do Fundo</i>	<i>17</i>
<i>Risco de Diluição</i>	<i>17</i>
<i>Risco da administração dos imóveis por terceiros</i>	<i>17</i>
<i>Riscos ambientais</i>	<i>17</i>
<i>Risco de desapropriação</i>	<i>18</i>
<i>Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas</i>	<i>18</i>
<i>Propriedade das Cotas e não dos imóveis</i>	<i>18</i>
4. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	20
4.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo	22
5. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	24
5.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	26
6. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	28
6.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	30
6.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.)	

envolvidos na elaboração deste documento e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	30
6.3. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas podem ser obtidos junto às instituições consorciadas e na CVM.....	30
6.4. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	30
6.5. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	30
7. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	31
7.1. Base Legal	33
7.2. Constituição, funcionamento e Prazo de Duração.....	33
7.3. Público Alvo do Fundo	33
7.4. Administração.....	33
7.5. Gestão	34
7.6. Custodia, Tesouraria e Controladoria e Processamento de Títulos e Valores Mobiliários....	34
7.7. Escrituração.....	34
7.8. Auditoria Independente	34
7.9. Distribuidor.....	34
7.10. Outros Prestadores de Serviços	35
7.11. Renúncia, Descredenciamento E Substituição do Administrador e Consultor Imobiliário	35
7.12. Vedações	35
7.13. Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Negociação das Cotas	36
7.14. Demonstrações Financeiras e Auditoria	37
7.15. Objetivo de Investimento e Política de Investimento	37
7.16. Negociação das Cotas.....	39
7.17. Política de Distribuição de Resultados	39
7.18. Encargos do Fundo	39
7.19. Assembleia Geral de Cotistas.....	39
7.20. Representante dos Cotistas	43
7.21. Conflito de Interesse.....	43
7.22. Liquidação.....	44
7.23. Tratamento Tributário.....	45
7.24. Foro	45
7.25. Regras de Tributação do Fundo	46
7.26. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	46
7.27. Tributação aplicável ao Fundo	48
7.28. Outras considerações	48
CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	6
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	10
CAPÍTULO IV - DA RENÚNCIA OU DESCREDENCIAMENTO - SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR....	13

CAPÍTULO V - DA GESTÃO	14
CAPÍTULO VI - DOS SERVIÇOS DE CONTROLADORIA, CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO	15
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO	15
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	15
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	17
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	19
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO	19
vii. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo	21
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	25
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	32
Parágrafo 1º:	32
Parágrafo 2º	32
CAPÍTULO XIV - COMITÊ DE INVESTIMENTOS	36
CAPÍTULO XV- DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	38
CAPÍTULO XVI - DOS ENCARGOS DO FUNDO	40
CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	41
CAPÍTULO XVIII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	41
CAPÍTULO XIX - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	43
CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS	44

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. Considerações sobre estimativas e declarações acerca do futuro

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo, mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor logístico no Brasil;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas, e não determiná-las. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparadas àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada

nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas (i) conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“Cotistas”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1. A carteira do Fundo e o Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolve 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.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras dos fundos imobiliários vem sofrendo diversas modificações, especialmente nos últimos anos, sendo certo que ainda existe o risco das regras serem modificadas 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.

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.

Riscos Institucionais

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco 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, a título de locação, cessão de direitos de superfície, 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.

Risco tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliários é isenta de tributação, desde que estes não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Adicionalmente, e nos termos da Lei nº 8.668/93, os fundos de investimento imobiliários 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, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, § 1º, incisos i, ii e iii, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) que possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iii) (a) o cotista pessoa física seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou (b) cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Adicionalmente, e considerando a recente alteração implementada pela Lei nº 14.754/2023, o benefício da isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas acima mencionado não será concedido ao conjunto de cotistas entendidos como “pessoas físicas ligadas”, conforme definido na forma da legislação aplicável, que sejam, em conjunto, titulares de cotas que representem 30%

(trinta por cento) ou mais do rendimento total auferido 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.

Existe o risco de tais regras serem modificadas 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.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes: (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

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.

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 seguintes aspectos: (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 n.º 8.245/91, 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 n.º 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis

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

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, o Gestor poderá não encontrar Imóveis- Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinou os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram 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 adquiriu um número limitado de imóveis, o que gerou 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.

Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercer controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, 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.

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.

Risco de desapropriação

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

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 os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e custódia são prestados pela Administradora.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175/22.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175/22.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

As informações exigidas pelo artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “*JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, São Paulo - SP Telefone: (11) 2827-3651 CNPJ: 62.285.390/0001-40 At.: Administração Fiduciária E-mail: Fil.adm@singulare.com.br
-----------------------	---

Gestora	KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Rua Olimpíadas, 66, conjunto 21 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04551-000 Telefone: (19) 99403-5507 CNPJ: 34.877.615/0001-12 At.: Eduardo Levy Gabriel Marreta E-mail: gabriel.marreta@kilima.com.br
----------------	---

6.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na elaboração deste documento e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico da Gestora	COUTINHO, LACERDA, ROCHA, DINIZ & ADVOGADOS ASSOCIADOS Rua dos Inconfidentes, nº 911, 13º Andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-128 Telefone: (31) 3269-5900 CNPJ: 02.213.835/0001-55 At.: Alexandre Lacerda Sabrina Myrrha E-mail: societario@clrd.com.br
-------------------------------------	--

6.3. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas podem ser obtidos junto às instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE AS COTAS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

6.4. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo encontra-se devidamente atualizado conforme as normas e regulamentações vigentes.

6.5. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos do Prospecto e demais informações fornecidas são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

7. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

7.1. Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/1993 e a Instrução CVM nº 472/2008, revogada pela Resolução CVM nº 175/2022.

7.2. Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

O Fundo é regido por seu Regulamento, datado de 25/09/2015, tendo sido devidamente atualizado em 10 de janeiro de 2024, cuja sua última atualização fora registrada na CVM em 18 de janeiro de 2024.

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

7.3. Público Alvo do Fundo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

7.4. Administração

O Fundo é administrado pela SINGULARE CORRETORA de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

I. Providenciar às despesas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas despesas, atualizados e em perfeita ordem:

- g) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- h) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- j) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- k) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472/2008, que eventualmente, venham a ser contratados.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de

investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/2008 e no Regulamento;

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes do Regulamento e dos prospectos, bem como as deliberações da Assembleia geral;

XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;

XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIV. 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; e

7.5. Gestão

A gestão da carteira de Ativos Financeiros do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto no Regulamento, observado que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo caberá ao Gestor e ao Administrador, com orientação e auxílio do Comitê de Investimentos do Fundo.

7.6. Custódia, Tesouraria e Controladoria e Processamento de Títulos e Valores Mobiliários

A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

7.7. Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima qualificado.

7.8. Auditoria Independente

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

7.9. Distribuidor

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo com o Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas. Caberá ao Distribuidor a obrigação de fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas: (a) exemplar do Regulamento do Fundo; e (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar. Os referidos documentos são de acesso

público e podem ser obtidos também pelo site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

7.10. Outros Prestadores de Serviços

O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, além de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento e da regulamentação aplicável, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

7.11. Renúncia, Descredenciamento E Substituição do Administrador e Consultor Imobiliário

O Administrador deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos do Capítulo IV do Regulamento ou de descredenciamento pela CVM.

A Assembleia Geral, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento.

Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

7.12. Vedações

É vedado ao Administrador, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i. receber depósito em sua conta corrente;
- ii. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii. contrair ou efetuar empréstimo;
- iv. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v. aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi. aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- viii. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, sob qualquer hipótese;
- xi. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na

- regulamentação;
- xii. 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- xiii. praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

7.13. Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Negociação das Cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo XIII do Regulamento.

O valor da cota é atualizado a cada dia útil, sendo resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o Fundo atue.

Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento, informando aos respectivos investidores e Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, a medida que: (a) sejam identificadas e aprovadas oportunidades de investimento nos termos do Regulamento, ou (b) seja identificada a necessidade de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos.

Em caso de inadimplemento das obrigações do investidor ou Cotista, no âmbito do respectivo compromisso de investimento no atendimento à chamada para subscrição e integralização de Cotas, o Cotista ficará constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do segundo mês de atraso, sendo facultado ao Administrador utilizar as amortizações a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos, bem como às demais penalidades contratuais eventualmente estabelecidas e ajustados no respectivo compromisso de investimento.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 25, Parágrafo 1º, inciso “(ii)” do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições

para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Caso os investimentos do Fundo em Outros Ativos ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555/2014, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/2008.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição.

Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação nos Mercados Organizados, conforme regras dispostas pela Resolução CVM 160/2022 deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas por um mesmo investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/1999.

7.14. Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente registrado na CVM, qual seja a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES.

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516/2011, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

7.15. Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo, diretamente pelo Fundo e/ou através de Sociedades de Propósito Específicos, destinadas para tal finalidade; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. O Fundo também poderá investir em Outros Ativos.

Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. - Ativos Imobiliários; e
- II. - Outros Ativos, quais sejam:
 - a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;

- b) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 160, de 22 de julho de 2022;
- f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente;
- h) letras hipotecárias;
- i) letras de crédito imobiliário; e
- j) letras imobiliárias garantidas.

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 19 do Regulamento.

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

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

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições, que deverão ser averbadas, pelo Administrador, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas de referidos bens imóveis e direitos que:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e
- d) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472/2008.

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

- I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa, assim entendidos àqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de

investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

7.16. Negociação das Cotas

As Cotas são registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

7.17. Política de Distribuição de Resultados

Observados eventuais reinvestimentos, despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo, e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador e observada a vedação de promessa de rendimentos predeterminados, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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 Geral de Cotistas.

7.18. Encargos do Fundo

Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (vi) assessoria legal, nela incluídos honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas; (x) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; e (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

7.19. Assembleia Geral de Cotistas

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), contendo, obrigatoriamente, o dia,

hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

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

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião, sem prejuízo da realização por meio eletrônico ou videoconferência, conforme necessário e observadas as obrigações de publicidade acima.

Independentemente das formalidades previstas no item 27 do Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 27 do Regulamento, no mínimo, aquelas referidas no artigo 67, inciso III, alíneas “a” a “c”, sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 27, parágrafo 4º do Regulamento:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 1º do artigo 27 do Regulamento; e
- II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Regulamento.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. a emissão e distribuição de novas Cotas;
- III. quando for o caso, sobre requerimento de informações dos Cotistas;
- IV. alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da ICVM 472/2008;
- V. destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
- VI. fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- VII. as reavaliações dos ativos do Fundo;
- VIII. alterações na Taxa de Administração, nos termos do Art. 36 da Instrução CVM 472/2008;
- IX. alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- X. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas ou adquiridos pelo Fundo nas hipóteses previstas no Regulamento;
- XI. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XII. eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 26 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XIII. alteração das regras de que trata o Artigo 55 do Regulamento e seus parágrafos, acerca dos procedimentos para eventual entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de

- pagamento de resgate ou amortização das Cotas;
- XIV. aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/2008;
- XV. dissolução e liquidação do Fundo; e
- XVI. deliberar sobre o prazo de duração do Fundo.

O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, 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 onde 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 do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o parágrafo 4º, do Artigo 25, do Regulamento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

O percentual de que trata o parágrafo 4º, do Artigo 25 do Regulamento deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 4º, do Artigo 25 do Regulamento, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do § 7º do Artigo 29 do Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 5º, do Artigo 25 do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- II. 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

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

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos art. 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472/2008. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vi), (viii), (x), (xv) e (xvi) do Parágrafo 1º do Artigo 25 do Regulamento dependerão de aprovação, por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º, do Artigo 29, do Regulamento deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

Ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 7º do Artigo 29 do Regulamento, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º do Artigo 29 do Regulamento, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 29 do Regulamento;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º do Artigo 29 do Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua

- VI. propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista no Artigo 29 do Regulamento quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/2008.

7.20. Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- II. 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- a) ser Cotista;
- b) não exercer cargo ou função no Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- d) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

7.21. Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, sendo as seguintes hipóteses exemplos de conflitos de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação

- dos serviços referidos no Art. 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472/2008.

Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado.

7.22. Liquidação

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “(vii)” do Artigo 25 e no Parágrafo 3º do Artigo 29, ambos do Regulamento do Fundo; e
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Caso o ativo a ser entregue seja um bem imóvel e/ou Ativos Imobiliários, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

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

A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º do Artigo 56 do Regulamento é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de 4/5 (quatro quintos) das Cotas emitidas e em circulação.

O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro

7.23. Tratamento Tributário

A Lei nº 11.033/2004 estabelece que ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários, desde que observados os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iii) (a) o cotista pessoa física seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou (b) cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Adicionalmente, e considerando a recente alteração implementada pela Lei nº 14.754/2023, o benefício da isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas acima mencionado não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

7.24. Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

Perfil da Administradora

A Singulare Corretora Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma corretora de valores há mais de 50 anos prestando serviços financeiros, que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais.

Na data deste Prospecto, o Sócio e Diretor de Administração Fiduciária é o Sr. Daniel Doll Lemos, cuja experiência profissional é a seguinte:

Daniel Doll, sócio-diretor da Singulare, bacharel em administração de empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo/SP e é pós-graduado em Mercados Financeiros pelo Mackenzie. Iniciou sua carreira na Brasilprev - Sociedade de Previdência Privada. Ingressou na Singulare em maio de 2000 e assumiu a Diretoria de Administração Fiduciária em 2008. Tornou-se Sócio Diretor em 2021 e, atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos.

Perfil da Gestora

A Kilima Asset é uma gestora multiproduto, focada em estratégias de diversificação em classes de ativos tradicionais e alternativos, no Brasil e no exterior.

A Kilima mantém mais operações em todo território nacional, com mais de R\$4.500.000.000,00 (quatro bilhões e quinhentos milhões de reais) sob gestão, sendo que, deste número, mais de R\$1.180.000.000,00 (um bilhão e cento e oitenta milhões) são referentes a fundos imobiliários.

Na data deste Prospecto, o Sócio e CIO é o Sr. Eduardo Levy, cuja experiência profissional é a seguinte:

CIO e sócio-fundador da Kilima Asset. Economista com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, foi sócio do Banco Garantia como seu tesoureiro internacional, e Diretor de Multiativos & Portfólios da Rio Bravo, responsável pela gestão de 11 fundos abertos, mais de 200 carteiras administradas e todos os fundos exclusivos da casa. Nos Estados Unidos, entre 2002 e 2013, estruturou e geriu um plano global de diversificação de investimentos para family offices americanos e canadenses, com foco em ativos alternativos e mercados emergentes. É professor convidado de Investimentos no Exterior no MBA Executivo da FGV.

7.25. Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

7.26. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) **IOF/Títulos:** O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) **IOF/Câmbio:** As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) **IR:** O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto

é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) **Cotistas residentes no Brasil:** Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) **Cotistas residentes no exterior:** Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10. A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca

dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

7.27. Tributação aplicável ao Fundo

A) **IOF/Títulos:** Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) **IR:** Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

7.28. Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE

ANEXO I REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **JFDCAM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio especial fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei n.º 8.668/1993 demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 1.498, de 28 de agosto de 1990;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a reunião geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XIII deste Regulamento;

“Assessor Legal”: COUTINHO, LACERDA, ROCHA, DINIZ & ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ/ME nº 02.213.835/0001-55, estabelecida na Rua dos Inconfidentes, nº 911, 13º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte, MG, CEP 30.140-128;

“Ativos do Fundo” ou “Ativos”: é o conjunto formado pelos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, conforme definidos neste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a ratificação por Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pelo Gestor;

“Auditor Independente”: empresa de auditoria devidamente registrada na CVM;

“BACEN”: o Banco Central do Brasil;

“Capital Integralizado”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“Contrato de Gestão”: contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“Custodiante”: instituição devidamente autorizada pela CVM para referida prestação de serviço, podendo ser o Administrador;

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Escriturador, (ii) utilização de títulos e valores mobiliários; e/ou (iii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, bem como ser aprovado por Assembleia Geral de Cotistas;

“Dia Útil”: segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado ou Cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo/SP;

“Distribuidor”: o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“Empresas de Avaliação”: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 4º do Artigo 41 deste Regulamento, a serem contratadas pelo Fundo para avaliar, de tempos em tempos, os Ativos Imobiliários integrantes ou que vierem a integrar a carteira do Fundo;

“Escriturador”: instituição devidamente autorizada pela CVM para referida prestação de serviço, podendo ser o Administrador;

“Fundo”: o JFDCAM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

“Gestor”: KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 34.877.615/0001-12, com sede Rua Olímpíadas, 66, conjunto 21 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04551-000, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários por meio de Ato Declaratório CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020, ou outro que venha substituí-lo;

“IGP-M/FGV”: Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;

“Imóveis-Alvo”: bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, bem como o desenvolvimento de centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais);

“Instrução CVM 472”: a Instrução nº 472, editada pela CVM em 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 555”: a Instrução nº 555, editada pela CVM em 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

“Lei n.º 8.668/1993”: a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Lei n.º 9.779”: a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei n.º 8.668/1993;

“Mercado de Balcão Organizado”: o ambiente de negociação pública das Cotas em balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Mercado de Bolsa”: o ambiente de negociação pública das Cotas em bolsa de valores administrado e intermediado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Mercados Organizados”: os ambientes de Mercado de Balcão Organizado e Mercado de Bolsa quando referidos em conjunto e indistintamente;

“Objeto”: são os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 15, deste Regulamento;

“Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 18, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá ao Gestor, sempre em obediência às regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo;

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Público-alvo”: O Fundo se destinará a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, assim definidos pela regulamentação editada pela CVM em vigor;

“Resolução 160”: Resolução editada pela CVM em 22 de julho de 2022.; e

“Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, distribuição, bem como as atividades de controladoria de ativos do Fundo, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu Objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/1993 podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/1993, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I. Providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472, que eventualmente, venham a ser contratados.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XVIII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e

XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

XII. Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas: (a) exemplar do Regulamento do Fundo; e (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da

informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;

XIV. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XV. 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;

XVI. Deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, do Distribuidor, do Escriturador e escolha de seus respectivos substitutos;

Parágrafo Único: A Instituição Administradora, observadas as limitações legais regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;

- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em série e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º deste artigo 35, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. 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.
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso "X" acima, não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput deste Artigo serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, Custódia e Gestão, se for o caso, tesouraria, controle processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, se for o caso, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração abaixo relacionada, incidente sobre o Patrimônio Líquido Total do Fundo, tendo como um mínimo mensal de R\$ 59.950,00 (cinquenta e nove mil novecentos e cinquenta reais, atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA:

- I. **Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração prevista na tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA:

% da Taxa de Administração até 30/06/2024	% da Taxa de Administração a partir de 01/07/2024	% da Taxa de Administração a partir de 01/01/2025
0,125% a.a.	0,135% a.a.	0,15% a.a.

- II. **Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração abaixo relacionada na tabela sobre o PL Total do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 39.950,00. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo, que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA.

Patrimônio Líquido TOTAL	% da Taxa deGestão até 30/06/2024	% da Taxa deGestão a partir de 01/07/2024	% da Taxa deGestão a partir de 01/01/2025
	0,125% a.a.	0,115% a.a.	0,1% a.a.

7.1. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisãoda taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil domês subsequente ao dos serviços prestados.

Artigo 8º Além da remuneração que lhe é devida nos termos do artigo 7º acima, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir de 01/01/2025, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo Gestor.

I. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano). O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

- (a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.
- (b) Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de i (i indo de M a N) de:

$$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$$

Rendimento mês i = mês de referência

M = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

II. A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

III. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Artigo 9º O Administrador poderá estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo o Gestor, seja paga diretamente ao Administrador pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total devido pelo Fundo a título de Taxa de Administração.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo ou destituição do Gestor, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA RENÚNCIA OU DESCREDECENCIAMENTO – SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 1º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 4º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 5º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 6º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 12 O Gestor será responsável pela gestão e acompanhamento dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: É de responsabilidade do Gestor:

- I. Gerir a carteira dos Ativos do Fundo, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- II. Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- III. Supervisionar a política de prestação de contas do Administrador;
- IV. Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- V. Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; e
- VI. Propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

CAPÍTULO VI – DOS SERVIÇOS DE CONTROLADORIA, CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13 As atividades de controladoria de ativos serão prestadas pelo Administrador, e as atividades de custódia qualificada e escrituração de quotas do Fundo poderão ser prestadas pelo Administrador ou terceiro contratado e qualificado para tanto.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo, diretamente pelo Fundo e/ou através de Sociedades de Propósito Específicos, destinadas para tal finalidade; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. O Fundo também poderá investir em Outros Ativos. (“Objeto”)

Parágrafo Único: A valorização e rentabilidade das Cotas será proporcionada aos Cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (ii) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização

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

- I. preponderantemente, locação, cessão dos direitos de superfície e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e
- II. a compra e venda ou permuta de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição dos Imóveis-Alvo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá adquirir os Imóveis-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Parágrafo 2º: Os investimentos em valores mobiliários pelo Fundo deverão ser realizados de acordo com a sua política de investimento e com o Regulamento, observadas, conforme o caso, as deliberações dos Cotistas e do Comitê de Investimento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único Imóvel-Alvo.

Artigo 17 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, sendo as seguintes hipóteses exemplos de conflitos de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no Art. 31 da Instrução CVM 472, exceto a de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do

Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 2º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 18 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- b) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 160, de 22 de julho de 2022;
- f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente;
- h) letras hipotecárias;
- i) letras de crédito imobiliário; e
- j) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 19, abaixo.

Parágrafo 2º: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Parágrafo 3º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 4º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições, que deverão ser averbadas, pelo Administrador, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas de referidos bens imóveis e direitos que:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e
- d) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo 5º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 19 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

- I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa, assim entendidos àqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 20 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados, terem seus direitos de superfície cedidos e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação, cessão de direitos de superfície 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 do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 21 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis 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.

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 23 Não obstante a diligência do Administrador ou do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

- i. **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros,

desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas 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 Institucionais** - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.
- iii. **Risco 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, a título de locação, cessão de direitos de superfície, 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.
- iv. **Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.
- v. **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco

disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento 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.

vi. **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, o Gestor poderá não encontrar Imóveis- Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

vii. **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, 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.

viii. **Risco tributário** - A Lei n.º 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas 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).

- ix. **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.
- x. **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo 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.
- xi. **Risco Relativo à Concentração e Pulverização** - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.
- xii. **Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercerem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.
- xiii. **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento 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.

- xiv. **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.
- xv. **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 n.º 8.245/91, 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 n.º 8.245/91 apesar das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.
- xvi. **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.
- xvii. **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- xviii. **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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, o

Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

- xix. **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.
- xx. **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- xxi. **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.
- xxii. **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 os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

- xxiii. **Risco em Função da Dispensa de Registro** - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.
- xxiv. **Demais Riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 24 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos –FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- i. sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- ii. sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
- iii. quando for o caso, sobre requerimento de informações dos Cotistas;
- iv. alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da ICVM 472;
- v. destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
- vi. fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- vii. as reavaliações dos ativos do Fundo;
- viii. alterações na Taxa de Administração, nos termos do Art. 36 da Instrução CVM 472;
- ix. alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- x. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas ou adquiridos pelo Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- xi. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- xii. eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 26 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- xiii. alteração das regras de que trata o Artigo 55 deste Regulamento e seus parágrafos, acerca dos procedimentos para eventual entrega dos bens imóveis,

- direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate ou amortização das Cotas;
- xiv. aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- xv. dissolução e liquidação do Fundo; e
- xvi. deliberar sobre o prazo de duração do Fundo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral 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 onde 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 do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo 3º: As alterações referidas nos incisos I e II, acima, devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Parágrafo 4º: Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5º: O pedido de que trata o Parágrafo 4º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo 6º: O percentual de que trata o parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 7º: Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo 4º acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do § 7º do Art. 29 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido

de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 8º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma, manutenção ou restauração dos Imóveis-Alvo, realizando, conforme o caso, o pagamento das despesas e custos havidos com cartórios e prestadores de serviços, inclusive honorários de advogados, corretores, concessionários de serviços públicos, entre outros. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas e observados os demais termos do presente Regulamento.

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: 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 o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

II - 5% (cinco por cento) de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução 472 da CVM:

- i. ser Cotista;
- ii. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- iii. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- iv. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

Parágrafo 3º: O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 27 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião, sem prejuízo da realização por meio eletrônico ou videoconferência, conforme necessário e observadas as obrigações de publicidade acima.

Parágrafo 3º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 4º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações mencionadas no Parágrafo 4º acima, no mínimo, aquelas referidas no art. 67, inciso III, alíneas

“a” a “c”, sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 6º: Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 4º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 1º do artigo 27 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 25 acima.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos art. 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vi), (viii), (x), (xv) e (xvi) do Parágrafo 1º do Artigo 25, acima, dependerão de aprovação, por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

Parágrafo 4º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro

de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º: Nas matérias dispostas no parágrafo 3º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 6º: Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

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

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: Ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 7º, o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10º: Nas hipóteses previstas no § 1º, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao administrador do fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 1º;

- II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorrerá para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a documentação prevista nos parágrafos 6º, 7º e 8º do Artigo 29 deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo se absterão de deliberar sobre as matérias sujeitas à consulta.

Artigo 31 Alterações ao Regulamento do Fundo somente produzirão efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

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

Artigo 32 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º:

O valor da cota é atualizado a cada dia útil, sendo resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o Fundo atue ("cota de fechamento")

Parágrafo 2º

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no *caput* do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 3º: A integralização de Cotas do Fundo poderá ocorrer à vista, na totalidade da subscrição, ou mediante chamada de capital, nos termos dos compromissos de investimento assinados pelos Cotistas.

Parágrafo 4º: Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento, informando aos respectivos investidores e Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, a medida que: (a) sejam identificadas e aprovadas oportunidades de investimento nos termos deste Regulamento, ou (b) seja identificada a necessidade de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos.

Parágrafo 5º: Ao receberem a chamada de capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento e observadas as diretrizes de cada notificação de chamada de capital. Tal procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Em caso de inadimplemento das obrigações do investidor ou Cotista no âmbito do respectivo compromisso de investimento no atendimento à chamada para subscrição e integralização de Cotas, o Cotista ficará constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do segundo mês de atraso, sendo facultado ao Administrador utilizar as amortizações a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos, bem como às demais penalidades contratuais eventualmente estabelecidas e ajustadas no respectivo compromisso de investimento.

Artigo 33 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 34 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 35 Na integralização de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota conforme documentos da oferta.

Artigo 36 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 25, Parágrafo 1º, inciso "(ii)" deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscreveras novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros, observado, inclusive, os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral de Cotistas, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo 4º: As informações relativas à Assembleia Geral 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 Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 37 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

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

Artigo 38 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor; II
- número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; IV
- condições para integralização de Cotas.

Artigo 39 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 40 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.

Parágrafo 1º: Caso os investimentos do Fundo em Outros Ativos ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo 41 A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por Empresa de Avaliação que seja previamente aprovada em Assembleia e, posteriormente validada pelo Administrador.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Parágrafo 7º: Adicionalmente ao acima disposto, o prazo máximo para a integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas será de 90 (noventa) dias.

Artigo 42 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição.

Artigo 43 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 44 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação nos Mercados Organizados.

Artigo 45 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser negociadas nos Mercados Organizados conforme regras dispostas pela Resolução CVM 160 deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

Artigo 46 Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas por um mesmo investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779.

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 47 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente, hipótese em que serão adotadas pelo Administrador as providências previstas no Artigo 67 abaixo.

CAPÍTULO XIV – COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 48 O Fundo possuirá um Comitê de Investimentos que terá por função principal auxiliar e orientar o Gestor na gestão dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: O Comitê de Investimentos será formado por 3 (três) membros, todos indicados pelos cotistas, com notório conhecimento e de reputação ilibada, podendo ser eleitos, inclusive, partes relacionadas dos Cotistas, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimento serão eleitos pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e exercerão seus mandatos pelo prazo de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos, renunciar ao cargo ou ser substituídos antes do término do mandato, observado o disposto no parágrafo primeiro acima.

Parágrafo 3º: No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser

representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa natural que possua as qualificações apontadas no parágrafo primeiro deste artigo.

Artigo 49 O Comitê de Investimentos terá como funções:

- (i) discutir as propostas de locação de todos os Imóveis-Alvo;
- (ii) discutir as contratações realizadas pelo Fundo, principalmente as relacionadas aos Imóveis-Alvo;
- (iii) discutir as propostas de aquisição e alienação de títulos e ativos do Fundo;
- (iv) acompanhar o desempenho do Fundo, do Administrador e do Gestor;
- (v) discutir as propostas de venda dos Imóveis-Alvos apresentadas ao Fundo; e
- (vi) demais matérias não atribuídas à Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas por maioria de votos dos membros eleitos.

Parágrafo Segundo: O Gestor exercerá a gestão discricionária do Fundo - observados este Regulamento e as normas aplicáveis - e terá direito a veto sobre qualquer decisão do Comitê de Investimentos, devendo apresentar os fundamentos para o exercício de referida prerrogativa.

Artigo 50 Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita feita com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência, a pedido do Gestor e/ou de qualquer dos membros do Comitê de Investimentos, conforme o caso. A convocação escrita será dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 1º: As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas na sede do Gestor, com a presença de, pelo menos, a maioria dos seus membros em exercício.

Parágrafo 2º: O Comitê de Investimentos poderá reunir-se, por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios de comunicação.

Parágrafo 3º: Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

CAPÍTULO XV- DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgates das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Nas hipóteses de liquidação do fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "(vii)" do Artigo 25 e no Parágrafo 3º do Artigo 29, ambos do Regulamento deste Fundo; e

II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

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

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 53 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Caso o ativo a ser entregue seja um bem imóvel e/ou Ativos Imobiliários, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de 4/5 (quatro quintos) das Cotas emitidas e em circulação.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. assessoria legal, nela incluídos honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se foro caso.

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Para a prestação dos serviços de assessoria legal o Fundo contratará o Coutinho, Lacerda, Rocha, Diniz & Advogados Associados, já qualificado neste instrumento. A eventual substituição do assessor legal se dará mediante deliberação em assembleia de cotistas tão somente, sendo necessária a alteração deste Regulamento para tal fim.

Parágrafo 1º: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: Observados eventuais reinvestimentos, despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo, e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Para fins do parágrafo anterior, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são de modo exemplificativo e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

Parágrafo 3º: Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador e observada a vedação de promessa de rendimentos predeterminados, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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 Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 63 Sem prejuízo do disposto no parágrafo 2º do Artigo 64 acima, o Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência, mediante a

retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, sempre que julgar necessário.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 O Administrador informará aos Cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Cotistas acessos às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão dos Cotistas quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Único: São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a) A alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- b) O atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- c) A desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis-Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- d) O atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- e) Contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- f) Propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- g) A venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- h) Alteração do Gestor ou Administrador;
- i) Fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- j) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- k) Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- l) Desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- m) Emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Artigo 65 O Administrador enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM 472, tais como editais de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais, relatórios dos representantes dos Cotistas, relatórios de avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, dentre outros.

Artigo 66 O Administrador também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<https://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque>), as informações

periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM 472, tais como Relatórios da Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

Parágrafo 1º: O Administrador deve manter em arquivo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao fundo.

Parágrafo 2º: O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Artigo 67 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, perante o Administrador, observadas as prescrições legais.

Artigo 69 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.