Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

**REGULAMENTO DO**

**INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII –**

**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ/MF nº 15.463.207/0001-70**

## CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1.** **INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**") é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("**Lei nº 6.385**"), constituído sob a formade condomínio fechado, sem personalidade jurídica, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668**"), pela Resolução nº 175, da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**"), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único** – A responsabilidade de cada cotista fica restrita ao valor de suas cotas subscritas, nos termos do art. 1368-D, I da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

## CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO

**Artigo 2.** O Fundo é destinado à aplicação de recursos de investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução nº 30, de 11 de maio de 2021, da Comissão de Valores Mobiliários, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**").

**Parágrafo Primeiro** – O enquadramento do cotista no público-alvo será verificado (i) no ato da subscrição, pela instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários Brasileiro responsável pela distribuição de cotas do Fundo, e (ii) na negociação no mercado secundário, pelo intermediário, sendo certo que o posterior desenquadramento do cotista não implicará sua exclusão do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, para avaliar, de forma consciente, os riscos aos quais estará sujeito.

## CAPÍTULO III – DO PRAZO DE DURAÇÃO

**Artigo 3.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 4.** O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos e/ou rendimentos por meio: **(a)** de venda, permuta e/ou negociação dos Ativos Alvo, conforme abaixo definidos, integrantes do seu patrimônio; e **(b)** da exploração dos imóveis integrantes do seu patrimônio, que podem ser de qualquer natureza, e podem estar localizados em todo o território brasileiro, ou dos direitos relativos à tais imóveis ("**Imóveis Alvo**").

**Artigo 5.** Sem prejuízo do disposto acima, os seguintes ativos poderão compor o patrimônio do Fundo ("**Ativos Alvo**"):

I. Imóveis Alvo, incluindo quaisquer direitos reais sobre os Imóveis Alvo. Caso a aquisição do ativo caracterize eventual conflito de interesses nos termos da Resolução CVM 175, será convocada Assembleia Geral de Cotistas para aprovação prévia da aquisição do ativo;

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

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

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



IV. cotas (a) de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (b) de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

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

VII. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, ou norma que vier a sucedê-la;

VIII. Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); e

IX. outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos ou que venham a ser permitidos pela legislação e pela regulmentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliários.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa ("**Outros Ativos**") para atender suas necessidades de liquidez.

**Parágrafo Segundo** – Os Outros Ativos do Fundo devem ser registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**") ou mantidos em conta de depósito individualizada em instituição ou entidade autorizada à prestação desse serviço pela CVM. As disponibilidades financeiras devem ser depositadas em conta própria do Fundo, em instituições financeiras bancárias devidamente autorizadas a funcionar no País pelo BACEN.

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Parágrafo Terceiro** – Se o Fundo vier a investir seus recursos preponderantemente em valores mobiliários, ele deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável e o Administrador deverá respeitar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos ali estabelecidas.

**Parágrafo Quarto** – Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos seguintes ativos financeiros: (i) cotas de fundos de investimento em participações e de fundos de investimento em ações; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, e (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotasde fundos de investimento em direitos creditórios.

**Artigo 6.** É vedado ao Fundo:

I. aplicar seus recursos em quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os referidos neste Regulamento;

II. aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento cujas carteiras contenham títulos que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma;

III. aplicar seus recursos em cotas de fundo de investimento em direitos creditórios cujas políticas de investimento admitam a aquisição de direitos creditórios não-padronizados;

IV. praticar as operações denominadas *day-trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo, quando se tratar de negociações de títulos públicos federais realizadas diretamente pelo Fundo;

V. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se de qualquer forma, observado, no entanto, o disposto no art.32, §3º, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

VI. manter posições em mercados derivativos, direta ou por meio de fundo de investimento (i)

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

a descoberto; ou (ii) que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo ou do fundo de investimento investido;

VII. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto nas hipóteses de depósito de garantias em operações com derivativos;

VIII. aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento que apliquem no própriofundo; e

IX. aplicar seus recursos em títulos e valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, de seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidos a controle comum.

**Artigo 7.** Constituem "Matérias Obrigatórias", em que o exercício da política de voto é obrigatório em participações societárias:

I. aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações ou cotas e demais mudanças de estatuto e/ou contrato social, que possam, no entendimento do Gestor, gerar impactorelevante no valor do ativo detido pelo fundo de investimento imobiliário; e

II. demais matérias que impliquem tratamento diferenciado, de acordo com o critério do Gestor.

## CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Artigo 8.** O Fundo é administrado pelo Banco Fator S.A., instituição financeira com sede na cidadede São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997 ("**Administrador**").

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Parágrafo Primeiro** – Compete ao Administrador (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (c) abrir e movimentar contas bancárias; (d) adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo; (e) transigir em nome do Fundo; (f) representar o Fundo em juízo e fora dele; (g) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas do Fundo em bolsa de valores; (h) praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar na matrícula dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens do Administrador paraefeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia dedébito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquercredores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

II. manter, as suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

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

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

III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução dapolítica de investimentos do Fundo, observadas as atribuições do Gestor, exercendo ou

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



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. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (II) acima até o término do procedimento;

IX. divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e

XI. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na legislação em vigor ou no presente Regulamento, o Administrador está obrigado a controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados porterceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade. Ademais, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente caso seja habilitado para tanto,

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;

III. escrituração das cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**Parágrafo Quarto** – O Administrador poderá contratar, em nome do fundo, os seguintes serviços:

I. distribuição primária de cotas;

II. consultoria especializada, que vise dar suporte e subsídio ao Administrador e, se for o caso, ao Gestor, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III. empresa especializada, inclusive via plataforma eletrônica, para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis Alvo e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Parágrafo Quinto** – O Administrador deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas. 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 direito relativo a bem ou imóvel que sabe necessário ao Fundo, ou que este planeje adquirir e

IV. tratar de forma não equitativa os cotistas.

**Artigo 9.** A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida pela **FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º Andar, CEP 04.530- 001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997 ("**Gestor**"). O Gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

**Parágrafo Primeiro** - Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre o Administrador e o Gestor:

(i) analisar e selecionar preliminarmente os ativos, bem como recomendar ao Administrador a sua aquisição e/ou recomendar a sua integralização ou se for o caso, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas a aquisição dos ativos, observada a política de investimento e

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



aprovações em assembleia quando necessárias, e os valores pelos quais poderão ser integralizados, respeitando os laudos da avaliação, a fim de que passem a integrar o patrimônio do Fundo;

(ii) gerir a exploração e a comercialização dos ativos ou, alternativamente, selecionar, analisar e negociar os contratos com a(s) empresa(s) especializada(s) a ser(em) contratada(s) pelo Fundo para realizar a gestão da exploração ou comercialização dos ativos;

(iii) gerenciar e acompanhar a execução dos projetos, obras e dos serviços dos ativos, caso estes ainda estejam em construção;

(iv) selecionar, analisar e negociar e recomendar ao Administrador a contratação de empresa pelo Fundo para realização do serviço de administração imobiliária, incluindo mas não se limitando ao pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os ativos locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz,gás, etc., que deverão ser pagos nas respectivas datas de vencimento e às repartições competentes;

(v) gerir a carteira do Fundo, podendo, inclusive, nos termos deste Regulamento, propor ao Administrador a adquirir negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão dos Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento do Regulamento do Fundo com vistas a manter a liquidez necessária e a atingir os resultados desejados;

(vi) realizar ou orientar o Adminsitrador a realizar, conforme o caso, todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo com relação aos respectivos Ativos Alvo;

(vii) recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

(viii) propor ou recomendar ao Administrador a execução das operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo nos ativos e observado o Regulamento do Fundo;

(ix) propor ao Administrador a distribuição de rendimentos e amortização parcial de cotas;

(x) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM; (ii) das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Regulamento do Fundo; e, (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos cotistas;

(xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(xii) propor ao Administrador a celebração dos negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias à execução do Regulamento do Fundo exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, nos termos deste Regulamento;

(xiii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento;

(xiv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xv) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos cotistas e/ou pelo Administrador;

(xvi) exercer o direito de voto do Fundo nas reuniões de sócios, assembleias de acionistas e reuniões de condomínio relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo;

(xvii) elaborar relatórios de investimento do Fundo;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



(xviii) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das cotas do Fundo;

(xix) auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e

(xx) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial nos Arts. 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**Parágrafo Segundo** - Inclui-se entre as obrigações do Gestor contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços abaixo elencados, nos termos do art. 85 da Resolução CVM 175:

I. intermediação de operações para a carteira de ativos;
II. distribuição de cotas;
III. consultoria de investimentos;
IV. classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
V. formador de mercado de classe fechada; e
VI. cogestão da carteira de ativos.

**Parágrafo Terceiro** – Observados o disposto neste Regulamento, caberá ao Fundo o pagamento das despesas relativas à contratação dos prestadores de serviços previstos nesta cláusula.

**Parágrafo Quarto** - É vedado ao Administrador e ao Gestor, utilizando recursos do patrimônio do Fundo ou quaisquer de seus Ativos Alvo, praticar qualquer dos atos listados no Art. 101, da parte geral, e no Art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observadas as exceções e as condições neles previstas.

**Artigo 10.** O custodiante, devidamente habilitado pela CVM, exercerá a prestação de serviços de custódia dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários, bem como dos serviços

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ("**Custodiante**"). A escrituração de cotas será realizada por um escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

**Artigo 11.** O Custodiante realizará a custódia e o apreçamento dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos do Fundo, exceto **(a)** dos derivativos, conforme política de investimento prevista neste Regulamento, para os quais não haja critério de apreçamento definido pelo Custodiante ou este critério não possa ser desenvolvido nos termos do contrato de custódia e controladoria; e **(b)** dos Ativos Alvo presentes na carteira do Fundo que não tenham cotação em bolsa ou mercado de balcão organizado.

**Artigo 12.** O serviço de distribuição de cotas do Fundo poderá ser prestado pelo Administrador ou pelo Gestor, desde que habilitados para tal, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados e autorizados para prestá-lo.

**Artigo 13.** Os serviços de auditoria independente serão prestados por pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada na CVM, para exercer as atividades de auditoria independente dos documentos contábeis do Fundo ("**Auditor Independente**").

## CAPÍTULO VI – DAS VEDAÇÕES

**Artigo 14.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175, ou, ainda, em regra específica aplicável ao Fundo;

III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



subscritas;

IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

V. utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;

VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no §2º do art. 118, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;

VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;

IX. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

X. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses, entre (a) o Fundo e o Adminsitrador, Gestor ou consultor especializado, se houver; (b) o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de cotistas; ou (d) o Fundo e o empreendedor, nos termos do art. 32, IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, salvo se aprovado previamente pela Assembleia Geral de Cotistas;

XI. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;

XII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175;

XIII. 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

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

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

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas.

**Parágrafo Terceiro -** A vedação prevista no inciso XI 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 Quarto –** 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 Quinto –** Em caso de classe exclusiva de cotas, o Administrador e o Gestor ficam, autorizados a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, assim como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, para garantir obrigações assumidas pelos respectivos cotistas.

## CAPÍTULO VII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 15.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício a que se referirem: (i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e (ii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de cotistas; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

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

**Artigo 16.** O Administrador deve disponibilizar aos cotistas em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de cotistas;

III. fatos relevantes;

IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de cotistas;

V. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do §3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Artigo 17.** O Administrador divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente o Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

**Parágrafo Primeiro** - Para efeitos do inciso III do Artigo 17 acima, considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as hipóteses trazidas expressamente no §3º do art. 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do §1º do art. 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Páragrafo Segundo -** Ressalvado o disposto no Parágrafo Terceiro abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo ou dos cotistas.

**Parágrafo Terceiro -** O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

**Artigo 18.** A divulgação das informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação acima referida, enviar as informações previstas neste Capítulo à

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 19.** As informações exigidas pela Resolução CVM 175 poderão ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Parágrafo Único** – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

## CAPÍTULO VIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Artigo 20.** O Administrador e o Gestor do Fundo devem ser substituídos nas hipóteses de: (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (ii) renúncia de suas respectivas funções, ou (iii) destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos na Resolução CVM 175.

**Parágrafo Primeiro** – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas, caso o Administrador não a convoque.

**Parágrafo Segundo** – No caso de renúncia, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia e o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**Parágrafo Terceiro** – Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



do prazo referido acima, o Fundo deve ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**Parágrafo Quarto** – No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata este artigo.

**Parágrafo Quinto** – Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**Parágrafo Sexto** – O Administrador, o Gestor e o Custodiante, em caso de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, farão jus, respectivamente, à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à Taxa de Custódia que lhes couber, *pro rata temporis*, apurada no primeiro evento posterior ao seu desligamento que,nos termos deste Regulamento venha a ensejar o direito ao recebimento da referida taxa.

**Parágrafo Sétimo** – Aplica-se o disposto no Parágrafo Segundo 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 ou do Gestor, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger, se for o caso, novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Oitavo** – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Nono** – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo Décimo**– Nas hipóteses referidas neste artigo, bem como na sujeição ao regime de

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

## CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE CUSTÓDIA

**Artigo 21.** A Classe Única pagará uma taxa de administração ao Administrador, no percentual de 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano), incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE"), ou em sua ausência, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV") ("Taxa de Administrador").

Parágrafo Primeiro – O Administrador e o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão (conforme definida abaixo), respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados por eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Parágrafo Segundo – A Classe Única pagará uma taxa de gestão ao Gestor o equivalente ao percentual de 0,10% a.a. (um décimo por cento ao ano), incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única ("Taxa de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou em sua ausência, pela variação acumulada do IGP-M/FGV. ("Taxa de Gestão")."

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Parágrafo Terceiro –** Pela prestação do serviço de custódia é devido pelo Fundo ao Custodiante uma taxa de 0,06% a.a., com custo mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), ajustado anualmente pela variação acumulada do IPC-Índice de Preço ao Consumidor ("**Taxa de Custódia**").

**Parágrafo Quarto –** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que serão pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

**Parágrafo Quinto –** O consultor imobiliário receberá, por seus serviços de análise, seleção, avaliação e acompanhamento dos Ativos Alvo do Fundo, o valor definido no contrato consultoria imobiliária.

**Parágrafo Sexto –** A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo; (ii) auditoria independente, e (iii) consultorias especializadas contratadas com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

**Artigo 22.** Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

## CAPÍTULO X – DAS COTAS

**Artigo 23.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão emitidas em classe e terão forma nominativa e escritural, sem a constituição de subclasses.

**Parágrafo Único** – De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668, e considerando a constituição do Fundo como condomínio fechado, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Artigo 24.** O valor patrimonial das cotas, após o início das atividades do Fundo, será resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo pelo número de cotas do Fundo.

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Artigo 25.** Para fins de atualização do valor das cotas do Fundo entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Artigo 26.** As cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Custodiante 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 27.** As cotas do Fundo conferirão iguais direitos e obrigações aos cotistas, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas.

**Parágrafo Único** – O cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo e demais ativos financeiros integrantes do patrimônio do Fundo;

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos Alvo do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

## CAPÍTULO XI – DAS OFERTAS PÚBLICAS

**Artigo 28.** As ofertas públicas primárias de Cotas do Fundo serão conduzidas por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários e, exceto pela primeira oferta pública de cotas de emissão do Fundo, deverão ser realizadas nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 29.** As cotas de emissão do Fundo poderão ser objeto de distribuição privada ou pública cujo público alvo seja investidores profissionais nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

de 2021, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**") e das demais normas aplicáveis, e que se comprometam a subscrever, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em cotas.

## CAPÍTULO XII – DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

**Artigo 30.** Na primeira emissão de cotas, o Fundo emitiu até 50.000 (cinquenta mil) cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), as quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

**Artigo 31.** O Fundo entraria em funcionamento mesmo se houvesse colocação parcial das cotas, com a integralização de, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)("**Subscrição Mínima**").

**Artigo 32.** As cotas foram subscritas e integralizadas nos termos previstos nos documentos da oferta, do regulamento do Fundo vigente à época e dos respectivos boletins de subscrição.

**Artigo 33.** As cotas foram integralizadas conforme procedimento especificado no boletim de subscrição.

## CAPÍTULO XIII – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

**Artigo 34.** O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, ressalvado, no entanto, que a realização de qualquer nova emissão de cotas do Fundo dependerá de prévia aprovação dos cotistas, deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, representando a maioria dos votos, cabendo cada cota 1 (um) voto, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, ficando assegurado que:

I. o preço de emissão de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas;

II. aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, nas futuras emissões terão o

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



direito de preferência na subscrição de novas cotas, proporcionalmente ao número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 45 (quarenta e cinco) dias contado a partir da data da publicação do anúnciode início da distribuição das Cotas do Fundo;

III. em eventuais novas emissões, cada cotista poderá ceder o respectivo direito de preferência a outros cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos dascotas existentes;

V. as cotas de novas emissões deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, admitindo-se, desde que previsto nos documentos da oferta, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, inclusive a possibilidade de integralização das cotas com a utilização de créditos detidos contra o Fundo e decorrentes de instrumentos de venda e compra de Imóveis Alvo, sendo certo, que a integralização em bens e direitos deverá ser feita fora do âmbito da B3, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação da CVM, e aprovado pela assembleia de cotistas;

VI. é admitido que, em eventuais novas emissões objeto de oferta pública, deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo determinado para distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida cada oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas no artigo 73 e seguintes da Resolução CVM 160; e

VII. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior, nos termos da Resolução CVM 175.

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Artigo 35.** Não há limitação à subscrição de cotas do Fundo por qualquer pessoa. Será admitida a subscrição de diversas ou todas as cotas por um mesmo investidor.

**Artigo 36.** O documento de aceitação da oferta de cotas poderá conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Gestor, observados prazos e demais condições estabelecidas no referido documento.

## CAPÍTULO XIV – DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

**Artigo 37.** As cotas do Fundo deverão ser registradas para negociação em bolsa de valores, a saber, B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("**B3**"). As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

**Parágrafo Primeiro** – Os cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a integralização destas e o início do funcionamento do Fundo, observadas as restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175 (se aplicáveis).

**Parágrafo Segundo** – No mercado secundário, os cotistas não terão direito de preferência na aquisição das cotas, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto no caput deste Artigo. Ao adquirir as cotas por qualquer modo ou motivo, o cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo cotista do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordânciaaos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir dadata da aquisição das

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

## CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 38.** A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente, em até 120(cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social encerrado a cada ano, sem prejuízo da política de distribuição de resultados do Fundo estabelecida abaixo.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), 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 a todo e qualquer cotista que estiver registrado como tal nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das cotas do Fundo ou nos registros da B3, conforme o caso, no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

**Parágrafo Segundo** – Sem prejuízo das disposições acima, o Fundo poderá adotar como política distribuir rendimentos em prazos menores aos cotistas, conforme o desempenho da carteira do Fundo. Para tanto, o resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento pelo Fundo de recursos relativos aos Ativos que integrem o patrimônio do Fundo a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos no semestre. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente. Além disso, farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos deste Regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**Parágrafo Terceiro** – Entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente dos rendimentos dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo, acrescidos de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, conforme o caso, deduzidos os valores; (i) de prestações devidas pelo Fundo

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



com relação à aquisição de quaisquer ativos que integrem o patrimônio do Fundo; e (ii) das demais despesas de encargos do Fundo, nos termos do presente Regulamento e em consonância com as disposições da Resolução CVM 175.

**Artigo 39.** Observado o limite estabelecido no Parágrafo Primeiro do artigo acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa elaborada e apresentada aos cotistas pelo Gestor.

**Artigo 40.** O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimentos.

## CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

**Artigo 41.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, do Gestor e do Custodiante.

**Artigo 42.** O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Artigo 43.** 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.

## CAPÍTULO XVII – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**Artigo 44.** O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma algébrica do disponível como valor de mercado de todos os ativos integrantes da carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades ("**Patrimônio Líquido**").

**Parágrafo Primeiro** – A apuração do valor dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos-Alvo edos Outros Ativos partir de seus critérios, metodologia e fontes de informação, conforme seu próprio manual de apreçamento dos ativos. No caso dos Imóveis Alvo que venham a compor a carteira do Fundo, o Administrador e o Gestor concordam que o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo custo de sua aquisição, informado pelo Gestor, com base em laudo de avaliação, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175. Após o reconhecimento inicial, o respectivo imóvel para investimento deve ser continuamente mensurado pelo seu valor justo, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, contratado pelo Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Caberá ao Gestor providenciar o laudo de avaliação especificado acima, as expensas do Fundo, e validar, em conjunto com o consultor imobiliário, se for o caso, tal laudo de avaliação, que subsidiará as informações que constarem dos relatórios do Administrador e das notas explicativas das demonstrações financeiras, na forma exigida pela regulamentação em vigor, devendo ser repassados ao Custodiante.

## CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 45.** Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas diretamente, sem prejuízo de outras depesas previstas na Resolução CVM 175 ou em regulamentação específica:

I. Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

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. despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175 e seus Anexos Normativos;

IV. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



cotistas;

V. honorários e despesas do Auditor Independente;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações da carteira de ativos do Fundo;

VII. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

VIII. 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;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bemcomo 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. despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de ativos do Fundo;

XI. despesas com a realização de assembleias de cotistas;

XII. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;

XIII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XIV. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos, caso aplicável;

XV. despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



XVI. royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

XVII. montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração ou na Taxa de Gestão, observado o disposto no Art. 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

XVIII. taxa máxima de distribuição, se for o caso;

XIX. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas do Fundo, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 e neste Regulamento;

XXI. despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;

XXII. despesas com conselhos consultivos e comitês tão somente quando constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por prestador de serviços essencial;

XXIII. taxa de performance, se houver;

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

XXV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XXVI. taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



XXVII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXVIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

XXIX. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Parágrafo Primeiro** – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do prestador de serviço essencial que a tiver contratado.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador ou o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa deAdministração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, fixado neste Regulamento.

## CAPÍTULO XIX – DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**Artigo 46.** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante a alienação de Ativos Alvo que integrem seu patrimônio, de modo a tê-lo reduzido ou até sua liquidação.

**Artigo 47.** A amortização parcial de Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião de cada alienação de Ativos Alvo, com a consequente redução do respectivo valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio do Fundo representado pelos ativos alienados.

## CAPÍTULO XX – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

**Artigo 48.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



e encargos do Fundo.

**Artigo 49.** Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante resolução da Assembleia Geral de Cotistas, o Auditor Independente do Fundo deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único** – Deverá constar das notas explicativas as demonstrações financeiras do Fundouma análise relativa a valores de resgates, no que se refere a terem ou não sido 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 50.** Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro do Fundo, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

**Páragrafo único -** É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## CAPÍTULO XXI – DA ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 51.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ("**Assembleia Geral de Cotistas**" ou "**Assembleia Geral**") deliberar sobre:

I. demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador, nos termos do Art. 71 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

II. destituição ou substituição dos prestadores de serviços essenciais do Fundo, quais sejam, o Administrador e o Gestor;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

III. emissão de novas Cotas, observada a competência do Administrador em relação a emissões de novas cotas no limite do patrimônio autorizado;

IV. fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação e liquidação do Fundo;

V. alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo;

VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. salvo quando diversamente previsto em Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

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

IX. alteração do prazo de duração do Fundo;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;

XI. alteração da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão; e

XII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Parágrafo Segundo** – A Assembleia Geral referida no Parágrafo Primeiro somente pode ser realizada

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo Terceiro** – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

**Parágrafo Quarto** – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação em sede de assembleia de cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços. As alterações mencionadas 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 mencionada no inciso (iii) acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Artigo 52.** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**Parágrafo Primeiro** – A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, se houver.

**Parágrafo Segundo** – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (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 Fundo estejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Quarto** – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. O percentual de que trata este parágrafo deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo Quinto** – O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Art. 14, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 53.** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 54.** A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) cotista e a cada cotista será atribuído o direito a 01 (um) voto.

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Artigo 55.** A Assembleia Geral de Cotistas pode ser realizada (i) modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) e modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**Parágrafo Primeiro -** A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do Administrador.

**Parágrafo Segundo -** No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

**Parágrafo Terceiro -** No caso de participação do cotista por meio de sistema eletrônico, o Administrador enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**Artigo 56.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral. Por quórum qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no abaixo.

**Parágrafo Primeiro -** As deliberações relativas exclusivamente as matérias previstas nos incisos II, IV, V, X, XI e XII do Artigo 51 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem: (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



**Parágrafo Segundo -** Os percentuais de que trata este Artigo 56 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

**Artigo 57.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo de até 10 (dez) dias contado da consulta por meio eletrônico ou de 15 (quinze) dias da consulta por meio físico, desde que observadas as formalidades previstas no Art. 76 e seguintes da Parte Geral da Resolução CVM 175. O cotista, quando da aquisição das cotas, deverá informar ao Administrador o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do cotista manter tais informações devidamente atualizadas perante o Administrador.

**Parágrafo Primeiro** - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 58.** Na contagem dos prazos fixados no presente Capítulo, será excluído o dia do anúncio ou o da expedição da comunicação, e contado o último dia.

**Artigo 59.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.há menos de 1 (um) ano. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 60.** É facultado ao Administrador realizar pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, o qual deverá satisfazer os seguintes requisitos mínimos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto pedido;

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta por meio da mesmaprocuração; e

III. ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – É facultado a qualquer Cotista que detenha 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 caput.

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

**Parágrafo Terceiro** – O cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Primeiro deverá informar ao Administrador o teor de sua proposta.

**Parágrafo Quarto** – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**Artigo 61.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

I. o Administrador, o Gestor ou os demais prestadores de serviços do Fundo;

II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou dos prestadores de serviço;

III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou classe no que se refere à matéria em votação; e

V. quando aplicável, o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



bens de sua propriedade.

**Parágrafo Único** – Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do caput; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em permissão previamente concedida, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

**Artigo 62.** A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Somente podem exercer as funções de representante de cotistas pessoasfísicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

I. ser cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitui objeto do Fundo, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI. não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



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 Segundo** – O Fundo poderá contar com no máximo 01 (um) representante dos Cotistas, que terá mandato com duração mínima de 01 (um) ano, e máxima de 02 (dois) anos.

**Parágrafo Terceiro -** Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

## CAPÍTULO XXII – DA TRIBUTAÇÃO

**Artigo 63.** Tendo em vista a política de investimentos do Fundo, prevista neste Regulamento, em regra os rendimentos auferidos pela carteira de Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, cotas e/ou ações de sociedades que detenham Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, de titularidade do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda. Adicionalmente, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo mediante aplicação em ativosde renda fixa ou renda variável estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Primeiro -** A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados como pessoa jurídica quando aplicarem 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.

**Parágrafo Segundo** – Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o Artigo 3º, §1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas;

(iii) o conjunto de cotistas formado por pessoas da mesma família com parentesco de até segundo grau, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado

**Parágrafo Terceiro** – O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no Parágrafo Primeiro e Parágrafo Segundo deste Artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

**Parágrafo Quarto** - Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

## CAPÍTULO XXIII – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 64.** Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos deinvestimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e,

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

**Parágrafo Único** – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo,os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente investido será remunerado conforme as expectativas dos cotistas ou, ainda, conforme rentabilidades apuradas no passado.

SEÇÃO I. RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(I) Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelos demais cotistas do Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de seus investimentos.

SEÇÃO II. RISCOS RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS ALVO

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

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



(II) Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos i móveis que compõe a carteira do Fundo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os cotistas. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Imóvel Alvo pelo Fundo; (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado Imóvel Alvo, podendo resultar na rescisão doreferido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel Alvo, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

(III) A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos Imóveis Alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis Alvo. Após a aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda desses imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seusrespectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

(IV) **Riscos ambientais:** Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu Ativo Alvo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, 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, impactando os imóveis e o andamento dos projetos. Nesse caso, os locatários

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais especificas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.

(V) Os empreendimentos imobiliários de investimento pelo Fundo podem se sujeitar a eventuais atrasos. Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente "habite-se" e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(VI) Para fins de utilidade pública e interesse social, os imóveis que integram a carteira do Fundo, podem ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa. De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcialou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos respectivos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel que integra a carteira do fundo oude área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(VII) A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis integram a carteira do Fundo, podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a tais ativos. Portanto, os resultados do

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

(VIII) Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos imóveis que integram a carteira do Fundo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas. Os respectivos imóveis poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os imóveis, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro viera ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(IX) Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos imóveis que integram a carteira do Fundo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes desses imóveis poderá afetar os resultados do Fundo. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos imóveis, excluídas asdespesas previstas no Regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os imóveis, assim como dos seus adquirentes.

(X) A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos imóveis integram a carteira do Fundo e, conforme o caso, os resultados do Fundo. Os respectivos imóveis, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados a eles, bem como para

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

verificar se os terrenos onde estão situados, estão ou estiveram,contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de imóveis e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor deles, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

(XI) Na qualidade de proprietário dos imóveis integram a carteira do Fundo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietário desses imóveis eno âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais,nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

(XII) Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis integram a carteira do Fundo, podem afetar a rentabilidade do Fundo. O Fundo, na qualidade de proprietário desses imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

(XIII) Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito.

SEÇÃO III. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E AS COTAS

(I) Podem ocorrer flutuações no valor dos imóveis integram a carteira do Fundo e/ou dos

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



outros ativos integrantesdo patrimônio do Fundo que não os imóveis. O valor dos imóveis integram a carteira do Fundo e dos outros ativos que integram o patrimônio do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos imóveis integram a carteira do Fundo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(II) 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. 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.

(III) A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os imóveis que integram a carteira do Fundo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio. A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os imóveis, bem como outros ativos integrantes do patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

(IV) A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente,das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos imoveis. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos imóveis. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

(V) No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de cotas sem direito de preferência ou o cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(VI) Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo. Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, 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 deteruma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(VII) Risco de chamadas adicionais de capital. Uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em assembleia ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

SEÇÃO IV. OUTROS RISCOS

(I) Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos imóveis, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo. Além dos riscos associados mais diretamente aos imóveis e aos resultados das operações relacionadas com a venda desses imóveis, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões decomportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contextoeconômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) o Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos,tais como os de marcação a mercado (mark-to-market) poderão ocasionar variações nos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

(II) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do consultor imobiliário ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

(III) Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo. O Fundo pode estar sujeitoa outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções,terrorismo,

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45



epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da políticaeconômica e decisões judiciais.

(IV) Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, o consultor imobiliário, o Custodiante ou qualquer os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização ou resgate de cotas do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento.

## CAPÍTULO XXIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 65.** Se qualquer controvérsia, conflito, questão ou divergência de qualquer natureza ("**Conflito**") surgir a partir de ou em relação a este Regulamento, as partes envolvidas deverão envidar seus melhores esforços para resolver o Conflito. Para essa finalidade, qualquer das partes deverá notificar a outra parte quanto ao seu desejo de dar início ao procedimento contemplado neste item. A partir desse momento, as partes deverão reunir-se para tentar resolver o Conflito por meio de discussões amigáveis e pautadas em boa fé. Exceto se de outro modo estabelecido neste Regulamento, caso as partes não encontrem uma solução, dentro de um período de 15 (quinze) dias após a entrega da notificação de Conflito de uma parte à outra, o Conflito deverá ser resolvido definitivamente por arbitragem, nos moldes da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 ("**Lei nº 9.307**"), conforme disposto abaixo.

**Parágrafo Primeiro** – A arbitragem será instaurada e conduzida de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("**Regulamento de Arbitragem**"), por três árbitros, que serão nomeados em conformidade com o Regulamento de Arbitragem. Caberá ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá

Docusign Envelope ID: 5A6431E3-027C-48A2-A71A-F1B380967B45

administrar o procedimento arbitral.

**Parágrafo Segundo** – A arbitragem terá lugar na Cidade de São Paulo, local onde será proferidaa sentença arbitral. A arbitragem será conduzida no idioma português, sendo aplicável ao mérito a legislação brasileira, sem renúncia a qualquer preceito dela.

**Parágrafo Terceiro** – A sentença arbitral será definitiva, constituindo título executivo que vinculaas partes envolvidas.

**Parágrafo Quarto** – A presente cláusula compromissória é aqui estabelecida, sendo reconhecido que a opção pela solução arbitral é fator jurídico e econômico indispensável à celebração do Regulamento nos termos e condições pactuados. Desse modo, a parte que fizer uso de medidas impedientes ou procrastinatórias à regular e expedita instauração e/ou andamento do competente procedimento arbitral, incluindo, mas não a limitado, o recurso a medidas judiciaisque não sejam necessárias para garantir a eficácia do próprio provimento arbitral buscado ou aser buscado, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) do valor em disputa (tal como definido no requerimento de arbitragem apresentado), além de arcar com a integralidade das custas e honorários advocatícios incorridos pela parte inocente em razão da medida impediente ou procrastinatória.

**Parágrafo Quinto** – Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para a execução da sentença arbitral e para a obtenção de medidas cautelares, para proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunhopreparatório previamente à instauração do tribunal arbitral. O requerimento feito por quaisquer partes a uma autoridade judicial para obter tais medidas, ou a execução de medidas similares ordenadas pelo(s) árbitro(s), não será considerado como infração ou renúncia à presente cláusula compromissória e não comprometerá a competência do(s) árbitro(s) a este título.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025.

DocuSigned by
EDUARDO CHALUB
Assinado por: EDUARDO CHALUB MARINO:17654681836
CPF: 17654681836
Data/Hora da Assinatura: 24/02/2025 14:54:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B0DAAD531DB3464...

DocuSigned by
Claudiana Cavalcante Pivoto
Assinado por: CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO:27685814889
CPF: 27685814889
Data/Hora da Assinatura: 24/02/2025 14:05:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5

**BANCO FATOR S.A.**