



INVESTIMENTOS

ATO DA ADMINISTRADORA DO

SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.543.270/0001-89

Por este instrumento particular, **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Administradora” ou “RJI”)**, instituição financeira, com sede na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Centro, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 42.066.258/0001-30 (“RJI”), na qualidade de Administradora do **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.543.270/0001-89 (“Fundo”), neste ato representada na forma do seu Contrato Social, vem, pelo presente, com base no artigo 52 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, para realizar o tombamento do regulamento do fundo, nos termos determinados na Resolução 175 de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), realizar a adaptação do Regulamento aos termos da Resolução CVM 175. Dessa forma, a redação do Regulamento passa a vigorar da seguinte forma:

“REGULAMENTO DO

SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.543.270/0001-89

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS APLICADAS NO FUNDO

Artigo 1º O **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução 175/2022 e seus anexos, e demais Resoluções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Parágrafo 1º Os termos utilizados no presente Regulamento e iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Anexo II, que é parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Parágrafo 2º A Classe não contará com subclasses de Cotas.

Parágrafo 3º O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

Parágrafo 4º As disposições relativas à Responsabilidade da classe de cotas encontram-se no Anexo I.

Artigo 2º O Fundo tem por objeto principal o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas denominadas, “Sociedades Investidas” e, isoladamente, “Sociedade Investida”), localizados nas regiões sul, sudeste e centro-oeste do Brasil, podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes



INVESTIMENTOS

sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em direitos reais sobre imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes definidas pelo Comitê de Investimentos (“Comitê de Investimento”).

Artigo 3º O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela Resolução nº 30/2021, conforme alterada, observado que: (i) as pessoas naturais e jurídicas deverão possuir investimento financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (ii) serão considerados investidores qualificados as sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados.

CAPÍTULO II

DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS DO FUNDO

Artigo 4º A administração e custódia do FUNDO são realizadas pela **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Centro, CEP: 20040-909, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.3911, expedido em 15 de dezembro de 2016, doravante designada como ADMINISTRADORA.

Parágrafo Único Para fins de representação do Fundo perante a CVM fica indicado como responsável, por parte da Administradora, o Diretor de Administração de Recursos de terceiros desta instituição.

Artigo 6º São obrigações da Administradora:

- I) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, conforme determinado, nos artigos 83, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos presentes no Anexo III da mesma Resolução;
- II) observar as vedações estabelecidas nos artigos 45, 101 e 103 da Resolução CVM 175/2022;
- III) Diligenciar para manter, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, os documentos, atualizados e, em perfeita ordem:
 - a) o registro dos cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos, conforme aplicável;
 - c) o livro de presença de cotistas;
 - d) o arquivo dos pareceres do Auditor Independente;



- e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio;
- f) a documentação relativa às operações do Fundo.
- g) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (a) acima até o término de tal inquérito;
- h) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;
- i) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- j) receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo, devendo reportar tais recebimentos aos cotistas;
- k) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 175;
- l) elaborar, em conjunto com a Gestora, relatório a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento, em periodicidade a ser estipulada pelos cotistas juntamente com a Administradora, bem como monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- m) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes deste Regulamento;
- n) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, as deliberações da Assembleia Geral de cotistas e as instruções e recomendações da Gestora;
- o) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VII deste Regulamento nos termos exigidos em Lei;
- p) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- q) empregar, na defesa dos direitos dos cotistas e do Fundo, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- r) distribuir as cotas do Fundo, sob regime de melhores esforços;
- s) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;



INVESTIMENTOS

- t) divulgar a todos os cotistas, na forma prevista neste Regulamento e conforme artigo 64 da Resolução CVM 175, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira;
- u) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;
- v) levar à aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral, cartas de contratação com advogados, consultores legais em geral, peritos de avaliação e quaisquer outros terceiros que poderão ser contratados para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive a substituição destes;
- w) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo;
- x) Zelar para que não exista privilégio no tratamento de um cotista em relação a outro, inclusive no tocante ao recebimento de informações relativas ao Fundo, obrigatórias ou não;
- y) viabilizar o acompanhamento e supervisão das atividades do Fundo pelos cotistas;
- z) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades da Classe de Responsabilidade Limitada e, conseqüentemente transferir à Classe de responsabilidade Limitada qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de prestador de serviços à Classe de Responsabilidade Limitada; e

Parágrafo 1º Além das obrigações constantes deste Artigo, a Administradora tem poderes para abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo, outorgar mandatos com prazo máximo de 12 (doze) meses e fins específicos, com vedação ao substabelecimento, e enfim praticar todos os atos necessários ao atendimento da política de investimento do Fundo, observadas (i) as limitações deste Regulamento, (ii) o que for decidido nas Assembleias Gerais de cotistas, (iii) as instruções e recomendações da Gestora e (iv) a legislação em vigor.

Parágrafo 2º É vedada à Administradora, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo:

- (a) receber (i) depósito em conta corrente própria, e (ii) qualquer outro valor ou direito em conta bancária própria;
- (b) contrair ou efetuar qualquer empréstimo;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- (d) vender ou de qualquer outra forma disposto de cotas;
- (e) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;



- (f) aplicar recursos na aquisição de direitos creditórios, ressalvadas as hipóteses na Resolução ICVM 175 de 23 de dezembro de 2022, ou caso os direitos creditórios sejam emitidos por companhias ou sociedades investidas do Fundo;
- (g) negociar com duplicatas e notas promissórias;
- (h) aplicar recursos no exterior;
- (i) aplicar recursos na aquisição de bens imóveis;
- (j) aplicar recursos na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão;
- (k) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de quotistas; e
- (l) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 3º Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, a Administradora responderá pelos prejuízos causados aos cotistas quando proceder com culpa ou dolo, mediante ação ou omissão, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e contempladas neste Regulamento.

Artigo 7º A gestão da carteira do Fundo, caberá à **VCM GESTÃO DE CAPITAL LTDA.**, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 7º andar, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob nº 12.678.380/0001-05, devidamente autorizada pela CVM, através do ato declaratório nº 11.503 de 13 de janeiro de 2011, a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários, doravante designada **GESTORA**.

Parágrafo 1º Cabe à Gestora, no âmbito da gestão da carteira do Fundo, executar discricionariamente o plano de liquidação aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º Sem prejuízo das demais responsabilidades e obrigações da Gestora advindas da regulamentação em vigor, inclusive do Código e do presente Regulamento, são obrigações da Gestora:

- (a) comunicar à Administradora qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo de que tenha conhecimento, de modo a preservar as Classes de Responsabilidade Limitada cotistas do Fundo, caso tenha;*
- (b) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de cotistas no tocante as atividades de gestão;*
- (c) cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento aplicáveis às atividades de gestão da carteira;*
- (d) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;*
- (e) elaborar, em conjunto com a Administradora, o relatório mencionado no Artigo 5º, alínea “g” acima;*



INVESTIMENTOS

- (f) fornecer ao Clases de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotistas do fundo que requererem, estudos e análises de investimento para fundamentar as decisões a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;*
- (g) fornecer aos cotistas, conforme periodicidade prevista no presente Regulamento, bem como na legislação em vigor, estudos e análises que permitam acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado dos investimentos;*
- (h) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;*
- (i) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora do Fundo ou oriundo da própria carteira da Fundo;*
- a) assegurar as práticas de governança referidas no art. 8º do anexo IV da Resolução CVM 175 de dezembro de 2022;.*
- (j) contratar, em nome do Fundo, bem como coordenar, os serviços de assessoria e consultoria correlatos aos investimentos ou desinvestimentos do Fundo; e*
- (k) fornecer à Administradora todas as informações e documentos necessários para que este possa cumprir suas obrigações, nos termos do artigo 105 da Resolução CVM 175.*
- (l) Comparecer na assembleia que trata a respeito do Patrimônio Líquido Negativo do fundo, na qualidade de prestador de serviço responsável pela gestão da carteira de ativos, nos termos estipulados no capítulo XII, do Anexo I, deste Regulamento.*

Parágrafo 3º Sempre que requeridas informações na forma prevista na alínea “g”, do parágrafo 2º, do Artigo 6º acima, os Prestadores de Serviços Essenciais podem submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia de Cotistas, tendo em conta os interesses da Classe e dos demais cotistas, assim como eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Alvo nas quais o Fundo tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os cotistas que requereram a informação.

Parágrafo 4º Caso seja contratado pelo Gestor parte relacionada a Prestador de Serviço Essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do § 2º do art. 85 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 5º Os serviços de consultoria de investimentos; classificação de risco; formador de mercado de classe fechada e, cogestão de carteira de somente serão de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim deliberado pela Assembleia de Cotistas.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 6º O Gestor poderá tomar e dar os ativos integrantes da carteira da Classe de Responsabilidade Limitada, cotistas do fundo, em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 7º O Gestor poderá contrair empréstimos, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada cotistas do fundo, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da Resolução CVM 175.

Parágrafo 8º O Gestor poderá prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do Fundo, relativamente a operações relacionadas à sua carteira.

Parágrafo 9º É vedado ao Gestor e à empresa de consultoria, caso tenha, receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da empresa de consultoria, na sugestão de investimento.

Parágrafo 10 É vedado o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do fundo.

Parágrafo 11 No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12 O processo decisório de análise, investimento, conversão de ativos e desinvestimento pela Gestora será o resultado da avaliação econômico-financeira dos ativos investidos e dos diversos cenários econômicos, políticos e financeiros do mercado interno e externo, respeitando-se as disposições deste Regulamento.

Parágrafo 13 A política de exercício de direito de voto visa à defesa dos interesses do Fundo com relação aos ativos que compõem a carteira do Fundo. Nesse sentido, o Fundo exercerá o direito, conferido ao titular do ativo, de votar em assembleias, seguindo a política de voto da Gestora e o deliberado no Comitê de Investimentos.

Parágrafo 14 Por ocasião da participação da Gestora nas assembleias descritas acima, a Administradora, desde que formalmente requisitado pela Gestora, dará representação legal à Gestora para que esta manifeste seu voto em nome do Fundo em referidas assembleias.

Parágrafo 15 As informações acerca do Fundo estarão disponíveis, a qualquer tempo, não excluindo a necessidade da comunicação formal por parte da Gestora. Dessa forma, a Gestora deve dispor, para acesso dos investidores do Fundo, Relatórios Periódicos com o intuito de manter os investidores permanentemente informados sobre o Fundo, a Gestora e a Companhia Investida.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO III

DA RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 8º A Administradora e/ou a Gestora poderão renunciar à administração e/ou gestão do Fundo, mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias endereçado a cada representante da Classe Limitada de Cotistas, à Administradora ou à Gestora, conforme o caso, e à CVM.

Parágrafo 1º Na hipótese de renúncia da Administradora e/ou da Gestora, esta ficará obrigada a convocar, imediatamente, observado o disposto no *caput* deste Artigo, Assembleia Geral de Cotistas para eleição da nova administradora e/ou nova gestora, que deverá ocorrer em prazo não superior a 15 (quinze) dias a contar da data da apresentação de suas carta de renúncia, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas a realização de convocação da Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o assunto.

Parágrafo 2º No caso de renúncia da administração e/ou da gestão do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias da renúncia observado o disposto no *caput* deste Artigo. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, não indiquem instituição substituta em tal prazo ou nenhuma outra instituição assuma efetivamente todos os deveres e obrigações da Administradora e/ou da Gestora nesse prazo, a Administradora e/ou a Gestora convocará uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a Liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a Liquidação do Fundo, a Administradora procederá automaticamente à Liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º Nos casos de renúncia e/ou substituição da Administradora e/ou da Gestora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou Liquidação do Fundo, a Taxa de Administração estipulada no Artigo 9º abaixo, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções no Fundo.

Parágrafo 4º A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora e/ou a Gestora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador fiduciário e gestor de carteira. Neste caso, a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º Na hipótese de descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, ficará a Administradora e/ou a Gestora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de instituição substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias a contar de tal descredenciamento, sendo também facultado a qualquer Cotista a realização de referida convocação.

CAPÍTULO IV

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 9º. Como remuneração aos serviços de administração, Gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas, bem como, incluindo, mas não se limitando, às atividades constantes no Capítulo II deste regulamento, é devido pela Classe de cotistas ao Administrador a remuneração prevista no Anexo II.



INVESTIMENTOS

Artigo 10 Observado o disposto no Capítulo V abaixo, é vedado ao Administrador e ao Gestor estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado, em qualquer caso, que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

CAPÍTULO V

ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 11 Constituem Encargos do Fundo:

- (a) quaisquer despesas comprovadamente referentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas, reuniões de comitês ou conselhos do fundo, conforme aplicável;
- (b) quaisquer despesas referentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou Liquidação do Fundo, desde que aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (c) a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia;
- (d) os honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (e) honorários de advogados, as custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo e fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso, exceto quando originado por culpa ou dolo da Administradora;
- (f) as taxas, impostos e contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (g) o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente e neste Regulamento;
- (h) as correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas;
- (i) os emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo;
- (j) parcela de prejuízos não coberta por apólice de seguro e não decorrentes de culpa ou dolo dos prestadores de serviço de administração no exercício de suas respectivas funções;
- (k) os prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do fundo entre bancos;
- (l) taxa de custódia de títulos e Valores Mobiliários integrantes da carteira do fundo;



INVESTIMENTOS

- (m) as despesas com a contratação de terceiros para prestação de serviços legais, fiscais e contábeis;
- (n) com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;
- (o) relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos do Fundo;
- (p) contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado em que o Fundo tenha suas Quotas admitidas à negociação;
- (q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;
- (r) gastos da distribuição primária de Quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

Parágrafo 1º Quaisquer despesas não previstas no *caput* deste Artigo como Encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º As despesas que integram o respectivo capítulo poderão ser rateadas entre o Fundo e a Classe Única de cotas, desde que devidamente justificada pelos Prestadores de Serviços a sua necessidade.

Artigo 12 Sujeito à ratificação pelos cotistas, na primeira Assembleia Geral de cotistas do Fundo, todas as despesas, custos e exigibilidades relacionadas à constituição do Fundo, incorridas pela Administradora nos 02 (dois) meses anteriores à data da primeira integralização de cotas do Fundo, com relação a (i) oferta e venda das cotas da primeira emissão, incluindo taxas e despesas de distribuição, e (ii) as taxas de registro e arquivamento aplicáveis, incluindo, para maior clareza, a taxa de registro inicial cobrada pela ANBIMA serão reembolsadas pelo Fundo.

Parágrafo 1º Documentos apropriados que evidenciem o pagamento de despesas, custos e exigibilidades previstas no *caput* deste Artigo 12 deverão ser auditadas pelo Auditor Independente e suficientes para dar suporte a registros relacionados a tal pagamento nas demonstrações contábeis do Fundo a serem preparadas ao final do exercício social.

CAPÍTULO VI **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

Artigo 13 Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;



(iii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e a escolha do seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) emissão de novas quotas, salvo se o presente Regulamento do Fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pela Administradora, nos termos da regulamentação vigente;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas no Regulamento;

(vii) alteração do mercado em que as quotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;

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

(ix) eleição e destituição do representante dos Cotistas, eleição e destituição do 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;

(x) eleição e destituição do representante dos Cotistas no Comitê de Investimentos;

(xi) atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora e/ou o consultor especializado, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução 175/2022, incluindo aquisições de imóveis de parte relacionada do Fundo e da Administradora;

(xii) amortização das quotas do Fundo para redução de seu patrimônio; e

(xiii) alteração da taxa de administração do Fundo.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral Ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) deste artigo 13 deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará na data 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 2º A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via postal, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.



Parágrafo 4º A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso (xii) deste artigo 13 deverá observar, cumulativamente, aos seguintes critérios: (i) o custo de aquisição do imóvel deve ser equivalente ao valor de mercado deste e condizente com os termos do laudo de avaliação elaborado para tal fim; e (ii) aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral nos termos do Regulamento.

Artigo 14 Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

Parágrafo 2º A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, com antecedência de, no mínimo: (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 3º O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito do voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 4º A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Resolução 175/2022.

Parágrafo 5º Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 6º O pedido que trata o parágrafo anterior deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 7º O percentual de que trata o parágrafo 5º acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data da convocação da assembleia.

Parágrafo 8º A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- 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 quotas do Fundo sejam admitidas à



negociação.

Parágrafo 9º Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo anterior incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, alíneas “a” a “d”, da Resolução 175/2022, sendo que as informações referidas no art. 36, VIII, da Resolução 175/2022, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 10º Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 8º acima incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21, do Anexo III, da Resolução 175/2022; e (ii) as informações exigidas pela Resolução 175/2022.

Parágrafo 11º Caso os Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 5º acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 8º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no do parágrafo 6º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 12º O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da assembleia.

Artigo 15 As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com a confirmação de recebimento ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo a ser divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito do voto, inclusive o prazo para resposta.

Artigo 16 O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do artigo acima.

Parágrafo 2º A Administradora, após receber a solicitação de que trata o parágrafo acima 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 3º Nas hipóteses previstas no artigo 16 acima, a Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º É vedado à Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o artigo 16 acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de quotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo anterior.

Parágrafo 5º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do artigo 16 acima, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 17 Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) a Administradora ou a Gestora do Fundo;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 2º Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especialmente a Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme regulamentação vigente.

Parágrafo 3º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xiii) do artigo 13 acima, dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou



INVESTIMENTOS

(b) metade, no mínimo, das quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 4º Cabe a cada quota 1 (um) voto, representados por procurador, ou, ainda, que se manifestaram por meio de comunicação escrita ou correio eletrônico (e-mail).

CAPÍTULO VII

DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO/DA SUA CLASSE DE COTAS

Artigo 18 O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 1º O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

Parágrafo 2º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 3º Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo I ao presente Regulamento.

Artigo 19 A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

(a) quadrimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações constantes no Suplemento k, da Resolução CVM 175;

(b) semestralmente com base no exercício social do Fundo, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

(c) anualmente, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis das Classes de Responsabilidade Limitada, acompanhada do relatório do Auditor independente.

Parágrafo 1º A Administradora deve disponibilizar aos cotistas e à CVM os seguintes documentos relativos a informações eventuais do Fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação; e

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral.



Parágrafo 2º A Administradora se compromete, ainda, a disponibilizar aos cotistas todas as demais informações sobre o Fundo e/ou sua administração e a facilitar aos cotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao Fundo e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, a Administradora deve:

- I. Disponibilizar em até 05 (cinco) dias úteis após a data do reconhecimento contábil:
 - (a) um relatório elaborado pela Administradora e pela Gestora, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior;
 - (b) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e patrimônio líquido do Fundo apurado de forma intermediária; e
- II. Elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data do início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:
 - (a) Sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (meses) após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;
 - (b) As cotas do Fundo sejam administradas à negociação em mercados organizados; ou
 - (c) Haja aprovação por maioria das cotas presentes na assembleia geral convocada por solicitação dos Quotistas do Fundo.
- III. As demonstrações contábeis referidas no inciso II, deste Parágrafo, devem ser auditadas por auditores independentes e enviadas aos cotistas e à CVM em até 90 dias (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração;
- IV. Fica dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no inciso III acima quando estas se encerrarem 02 meses antes da data do encerramento do exercício social do Fundo, salvo se houver aprovação dos cotistas reunidos em assembleia nos termos do inciso II, alínea C, acima.

Artigo 20 A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

- (a) qualquer alteração a este Regulamento;



(b) a destituição e a substituição da Administradora e/ou da Gestora;

(c) fusão, aquisição, cisão ou Liquidação do Fundo; e

(d) a emissão de novas cotas.

Artigo 21 A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.

Parágrafo 1º A ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido nos termos do Código para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código. Nessa hipótese, a Administradora deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Parágrafo 2º A ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, a Administradora será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 22 Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 21 acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 23 Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XII sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

Artigo 24 A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.

Artigo 25 O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 1º O Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.



Parágrafo 2º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 3º Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo II ao presente Regulamento.

CAPÍTULO VIII

DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO

Artigo 26 O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Artigo 27 Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

Artigo 28 O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

Artigo 29 Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 29 As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: [https://www. https://rjicv.com.br/](https://www.rjicv.com.br/).



INVESTIMENTOS

ANEXO I

DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CODEMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I

DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

Artigo 1º A classe única de cotas do fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução 175/2022 e seus anexos, e demais Resoluções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Artigo 2º A classe tem como objeto principal o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas denominadas, “Sociedades Investidas” e, isoladamente, “Sociedade Investida”), localizados nas regiões sul, sudeste e centro-oeste do Brasil, podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em direitos reais sobre imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes definidas pelo Comitê de Investimentos (“Comitê de Investimento”).

Parágrafo 1º A Classe não poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

Parágrafo 2º O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento da Classe, a qual dependerá de aprovação da maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, conforme determina o artigo 16, da Resolução 175/2022.

CAPÍTULO II

DO PRAZO DE DURAÇÃO E DO PÚBLICO – ALVO

Artigo 3º A Classe terá prazo de duração é de 8 (oito) anos, contados da data da primeira integralização de cotas.

Artigo 4º A Classe é destinada a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela Resolução nº 30/2021, conforme alterada, observado que: (i) as pessoas naturais e jurídicas deverão possuir investimento financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (ii) serão considerados investidores qualificados as sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados.

CAPÍTULO III



INVESTIMENTOS

DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

Artigo 5º A responsabilidade do Cotista não está limitada ao valor por ele subscrito, de modo que os Cotistas respondem por eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em caso de inobservância da Política de investimentos ou de seus deveres nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, quando agirem com culpa grave ou dolo.

Artigo 6º Os Cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de subscrição de suas Cotas “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada”.

Artigo 7º Eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pela Classe serão rateados entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, sendo certo que, as aplicações realizadas pelos Cotistas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado financeiro.

CAPÍTULO IV

DA INADIMPLÊNCIA DA CLASSE DE COTISTAS

Artigo 8º A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do cotista de aportar recursos no Fundo, no prazo estabelecido neste Regulamento, não sanada nos prazos previstos no Parágrafo 1º abaixo, resultará na suspensão dos direitos do cotista Inadimplente (“cotista Inadimplente”) de (a) voto nas Assembleias Gerais de cotistas; (b) alienação ou transferência das suas Cotas do Fundo; e (c) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da Liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º As consequências referidas no *caput* deste Artigo somente poderão ser postas em prática pela Administradora caso o descumprimento não seja sanado pelo cotista inadimplente no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

Parágrafo 2º Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data em que se torne devido até a data da sua efetiva quitação, pela variação percentual acumulada do IPCA, acrescida de juros de 10% (dez por cento) ao ano, e de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor do débito corrigido.

Parágrafo 3º Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas, bem como todos os seus direitos inerentes as suas cotas serão reestabelecidos.

Parágrafo 4º Se a Administradora realizar amortização de cotas aos cotistas do Fundo enquanto o cotista inadimplente for titular de cotas do Fundo, os valores referentes à amortização devidos ao cotista inadimplente serão utilizados pela Administradora para o pagamento dos débitos do cotista inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este Parágrafo, serão entregues ao cotista inadimplente, a título de amortização de suas cotas.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 5º As penalidades previstas neste capítulo, não serão impostas ao Cotista Inadimplente que deixar de integralizar suas cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis.

CAPÍTULO V **DOS ENCARGOS DA CLASSE**

Artigo 9º Sem prejuízo de outras despesas previstas na Parte Geral deste Regulamento e na Regulamentação aplicável, incluem-se entre os Encargos do fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxa Máxima de Custódia;
- (iii) encargos com empréstimos contraídos em nome da Classe;
- (iv) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;
- (v) despesas inerentes à realização de reuniões de comitês ou conselhos, dentro dos limites estabelecidos neste Anexo;
- (vi) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis, de cobrança e de consultoria especializada, incluindo (a) despesas preparatórias para leilões e qualificação da Classe e/ou sociedades por ele investidas como proponentes de tais leilões, (b) despesas com a contratação de assessores financeiros em potencial operações de investimento e/ou desinvestimento pela Classe, em qualquer caso, sem limitação de valores;
- (vii) despesas relacionadas a Oferta de distribuição primária de Cotas, incluindo assessoria legal, tributos, taxas de registro na CVM, na ANBIMA e na B3, conforme aplicável, bem como outras despesas comprovadas como tendo sido necessárias à realização da respectiva Oferta, as quais serão devidamente descritas nos documentos da Primeira Emissão ou das emissões subsequentes, conforme o caso;
- (viii) despesas com escrituração de Cotas, sendo que os Cotistas ao aderirem ao presente Anexo ficam cientes e aprovam, expressamente, que tais despesas sejam consideradas como encargo da Classe, observado que tais despesas não estarão englobadas no valor da Taxa de Administração;
- (ix) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria das demonstrações contábeis da Classe.

Parágrafo 1º **As despesas que integram o respectivo capítulo poderão ser rateadas entre o Fundo e a Classe Única de cotas, desde que devidamente justificada pelos Prestadores de Serviços a sua necessidade.**

Artigo 10 As despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe estarão limitadas a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao evento, para cada um de tais eventos.



INVESTIMENTOS

Artigo 11 As despesas incorridas pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR anteriormente à constituição da Classe ou ao seu registro na CVM (incluindo, mas não se limitando, aos custos relacionados aos serviços de terceiros contratados para a diligência legal, fiscal e contábil em potenciais Sociedade Alvo), serão passíveis de reembolso pela Classe, observada a eventual necessidade de ratificação pela Assembleia de Cotistas nas hipóteses em que as disposições legais e regulamentares assim o exigirem.

CAPÍTULO VI

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO DA CLASSE, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Artigo 12 Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, com base em instruções da Gestora e informações da Consultora de Investimentos e relatórios elaborados pela Gestora com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme Anexo I deste Regulamento, caso aplicável, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado com base no recebimento de remuneração advinda dos títulos que comporão o patrimônio do Fundo, ou da negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º A política de investimento a ser seguida pela Gestora e pela Consultora de Investimentos consistirá na aplicação de recursos do Fundo nas Sociedades Investidas ou, ainda, em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários e ainda direitos reais sobre bens imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário.

Parágrafo 2º Os projetos investidos, direta ou indiretamente, pelas Sociedades Investidas deverão estar localizados, preferencialmente, em áreas urbanas que tenham população compatível com o porte do empreendimento, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em uma única Sociedade Investida ou empreendimento.

(i) A aquisição de ações, quotas, debêntures ou valores mobiliários das Sociedades Investidas estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados direta, ou indiretamente via subcontratação, pela Gestora e pela Consultora de Investimentos, quais sejam:

(a) características do empreendimento e dos imóveis e da região na qual está situado;

(b) empresas e profissionais envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);

(c) histórico de resultados, se disponível;

(d) variáveis com influência ponderável nos resultados, especialmente os recebíveis imobiliários e custos de obras;

(e) viabilidade econômica e financeira do empreendimento; e



INVESTIMENTOS

(f) os empreendimentos deverão ter a capacidade de geração de recebíveis elegíveis em volume superior a 1,33 vezes o volume de títulos, ações ou quotas a serem adquiridas pelo Fundo.

Parágrafo 3º As matérias e operações cujas deliberações ou alterações dependam da anuência dos Quotistas, por meio de assembleia, estão enumeradas no artigo 19 deste Regulamento, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, independentemente de prévia autorização.

Parágrafo 4º Observada a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como os “Critérios de Aquisição de Ativos”, constantes no Anexo I deste Regulamento, a Administradora, conforme instruções da Gestora, fica autorizada a negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os contratos e acordos celebrados com os responsáveis pelas Sociedades Investidas e/ou os demais ativos do Fundo devendo tais aquisições e alienações ser realizadas, sempre, de acordo com a legislação em vigor e condições de mercado demonstravelmente razoáveis e equitativas.

Parágrafo 5º A Classe Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

Parágrafo 6º A Administradora deverá disponibilizar aos Quotistas do Fundo, em sua sede, um laudo de avaliação para cada empreendimento imobiliário investido pelo Fundo, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente.

Parágrafo 7º A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este artigo 12, deverá ser aplicada em ativos e aplicações de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a critério da Gestora.

Parágrafo 8º objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Parágrafo 9º Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam, e;

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

Parágrafo 10 O Fundo não está sujeito a um critério específico de diversificação de investimentos, podendo a Gestora alocar os recursos do Fundo livremente até o máximo permitido pela regulamentação em vigor, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Quotistas. Sem prejuízo do disposto acima, é dever da Gestora atuar diligentemente de modo a manter a carteira do Fundo com a liquidez necessária para a realização de suas atividades.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO VII

DAS COTAS

Artigo 13 As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º Os serviços de controladoria e escrituração das quotas da Classe serão prestados pelo BANCO PAULISTA S.A., devidamente qualificado nos serviços de custódia, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de Cotista.

Parágrafo 2º Cada cota corresponde um voto nas assembleias gerais da Classe.

Parágrafo 3º De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle dos Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação de Assembleia Geral.

Artigo 14 A propriedade das quotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista em conta de depósito das quotas.

Artigo 15 O titular de cotas da Classe:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis, empreendimentos imobiliários ou ativos das Sociedades Investidas; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

CAPÍTULO VIII

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE

Artigo 16 A Classe emitirá até 3.000.000 (três milhões) de cotas, ao valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, no montante de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Os valores de cada emissão futura serão estipulados pela Administradora, nos termos do Regulamento.

Parágrafo 1º A primeira emissão de cotas terá o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), divididos em 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) quotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, observada a exigência de subscrição mínima de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou 100.000 (cem mil) cotas, como condição para o funcionamento do Fundo.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 2º A primeira emissão de cotas da Classe será feita na forma de esforços restritos, na Resolução 160/2022. A aplicação mínima por investidor será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e os valores mobiliários somente poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado ou em bolsa de valores, nos termos da regulamentação vigente, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

Parágrafo 3º Uma vez subscritas as cotas da primeira emissão e a classe esteja em funcionamento, a Administradora poderá efetuar tantas emissões quantas forem necessárias até o limite estabelecido no caput deste artigo 16, desde que previamente aprovado pelos Cotistas da Classe, na forma do Artigo 19 deste Regulamento, e respeitado o exercício do direito de preferência dos Cotistas na proporção da quantidade de quotas que possuem na data do início da distribuição de novas quotas. Para tanto, a Administradora convocará os Quotistas em Assembleia Geral, para que estes deliberem pela emissão de novas quotas. Os Cotistas da Classe terão até o último dia útil do período de preferência definido na assembleia, para o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos Quotistas do Fundo no prazo estabelecido acima será considerada renúncia ao direito de preferência.

Parágrafo 4º As cotas de cada emissão serão integralizadas à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento (i) em moeda corrente nacional e/ou (ii) em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Resolução 175/2022 e/ou (iii) participação em sociedades que se enquadrem à política de investimento, conforme previsto no boletim de subscrição, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento.

Parágrafo 5º A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por empresa especializada, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da subscrição de cotas.

Parágrafo 6º O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Consultora de Investimentos no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe.

Parágrafo 7º Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por empresa de avaliação diversa da Consultora de Investimentos. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, para avaliar se será considerada a média ponderada dos valores de avaliação obtidos nos dois laudos elaborados ou se será contratada uma terceira empresa de avaliação.

Parágrafo 8º Não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 9º Nos termos do §2º do artigo 10, Anexo III, da Resolução 160/2022, a não subscrição da quantidade mínima de cotas na primeira distribuição de cotas do Classe implicará na liquidação do Fundo e no rateio entre os subscritores dos recursos financeiros captados pela Classe, nas proporções das quotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, deduzidos os custos incorridos, bem como os impostos incidentes.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 10 As próximas emissões de cotas da Classe poderão ser realizadas tanto nos termos da Resolução 160/2020 quanto na forma prevista na Resolução 160/2022.

Parágrafo 11 Após a obtenção de autorização de funcionamento da Classe junto a CVM, e desde que subscritas e após decorrido o prazo 90 (noventa) dias, as cotas poderão ser negociadas em mercado secundário, de balcão organizado ou de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), observadas as regras pertinentes.

Artigo 15 A oferta de cotas da Classe se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das cotas.

Parágrafo 1º A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e compromisso de subscrição, conforme o caso, que especificarão as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

Parágrafo 2º Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do mês de Integralização das respectivas quotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Parágrafo 3º Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no artigo 18 do Regulamento.

Parágrafo 4º Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Classe.

Parágrafo 5º Quando do seu ingresso no Fundo no mercado primário, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, anexo ao boletim de Subscrição de cotas, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Quotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 16 Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas da Classe por um único Cotista, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo 18.

Parágrafo Único Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 17 Por proposta da Administradora, com aprovação da Assembleia, a Classe poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 13, realizar novas emissões de quotas, mediante alteração do Regulamento e prévia autorização da CVM, com o propósito de participar de novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO IX

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 18 A Assembleia Geral ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a alínea (i) do artigo 19 do Regulamento, sem prejuízo das disposições abaixo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Parágrafo 1º Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante o período de apuração;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, tudo em conformidade com as disposições na Resolução 175/2022.

Parágrafo 2º A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à reserva de contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Parágrafo 3º Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balancete previsto no parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 2º acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 3º acima os titulares de cotas da Classe que estiverem registrados como tais no último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação dos serviços de escrituração das cotas da Classe.

CAPÍTULO X

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS



INVESTIMENTOS

Artigo 19 Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e a escolha do seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) emissão de novas quotas, salvo se o presente Regulamento do Fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pela Administradora, nos termos da regulamentação vigente;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as quotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição do representante dos Cotistas, eleição e destituição do 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;
- (x) eleição e destituição do representante dos Cotistas no Comitê de Investimentos;
- (xi) atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora e/ou o consultor especializado, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução 175/2022, incluindo aquisições de imóveis de parte relacionada do Fundo e da Administradora;
- (xii) amortização das quotas do Fundo para redução de seu patrimônio; e
- (xiii) alteração da taxa de administração do Fundo.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral Ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) deste artigo 19 deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará na data 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 2º A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 3º O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via postal, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.

Parágrafo 4º A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso (xii) deste artigo 19 deverá observar, cumulativamente, aos seguintes critérios: (i) o custo de aquisição do imóvel deve ser equivalente ao valor de mercado deste e condizente com os termos do laudo de avaliação elaborado para tal fim; e (ii) aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral nos termos do Regulamento.

Artigo 20 Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral poderá 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, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

Parágrafo 2º A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, com antecedência de, no mínimo: (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 3º O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito do voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 4º A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Resolução 175/2022.

Parágrafo 5º Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 6º O pedido que trata o parágrafo anterior deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deverá ser encaminhando em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 7º O percentual de que trata o parágrafo 5º acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas nas data da convocação da assembleia.

Parágrafo 8º A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações



INVESTIMENTOS

e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

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 quotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 9º Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo anterior incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, alíneas “a” a “d”, da Resolução 175/2022, sendo que as informações referidas no art. 36, VIII, da Resolução 175/2022, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 10º Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 8º acima incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21, do Anexo III, da Resolução 175/2022; e (ii) as informações exigidas pela Resolução 175/2022.

Parágrafo 11º Caso os Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 5º acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 8º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no do parágrafo 6º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 12º O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da assembleia.

Artigo 21 As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com a confirmação de recebimento ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo a ser divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito do voto, inclusive o prazo para resposta.

Artigo 22 O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 1º É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do artigo acima.

Parágrafo 2º A Administradora, após receber a solicitação de que trata o parágrafo acima 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 3º Nas hipóteses previstas no artigo 22 acima, a Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º É vedado à Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o artigo 16 acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo anterior.

Parágrafo 5º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do artigo 22 acima, serão arcados pela Classe.

Artigo 23 Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) a Administradora ou a Gestora do Fundo;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

(iii) empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

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

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

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

Parágrafo 2º Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especialmente a Assembleia Geral em que



INVESTIMENTOS

se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme regulamentação vigente.

Parágrafo 3º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xiii) do artigo 19 acima, dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 4º Cabe a cada quota 1 (um) voto, representados por procurador, ou, ainda, que se manifestaram por meio de comunicação escrita ou correio eletrônico (e-mail).

CAPÍTULO XI

DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 24 O Comitê de Investimento será composto por, no mínimo, 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros todos com direito a voto. Até 3 (três) membros do Comitê de Investimento serão indicados pela Gestora e até 2 (dois) membros serão indicados pela Assembleia de Cotistas. Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, tendo como funções básicas:

(i) observar estritamente a política de investimento, de composições e de diversificação da carteira da Classe, conforme disposto neste Regulamento;

(ii) avaliar as atividades da Administradora, Gestora e da Consultora de Investimentos, na prestação de serviços para o Fundo;

(iii) apreciar as oportunidades de investimento para a Classe, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos;

(iv) supervisionar a “performance” da Classe através dos relatórios da Consultora de Investimentos acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira da Classe; e

(v) aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação dos ativos nos quais a Classe invista.

Parágrafo 1º A execução das deliberações do Comitê de Investimento será sempre de responsabilidade da Administradora ou, por delegação, da Gestora.

Parágrafo 2º O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação da Gestora ou de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com no mínimo 3 (três) dias de antecedência. Ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do Comitê de Investimento.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 3º As reuniões do Comitê de Investimento ocorrerão na sede da Gestora ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

Parágrafo 4º Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimento através de meios eletrônicos, como vídeo conferência, ou de teleconferência, ficando a Gestora encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

Parágrafo 5º As reuniões do Comitê de Investimento poderão ocorrer somente com a presença da maioria dos membros do Comitê de Investimento. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimento deverão ser tomadas por maioria simples dos membros presentes.

Parágrafo 6º Os votos divergentes dos membros do Comitê de Investimento deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do Comitê de Investimento.

Parágrafo 7º O Comitê de Investimento será instalado na primeira Assembleia Geral que deverá ser convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do início de operações do Fundo.

Parágrafo 8º Os membros do Comitê de Investimento não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO XII

FATORES DE RISCO

Artigo 25 Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus Quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

Riscos Relacionados à Oferta

Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referentes à Oferta

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à primeira Emissão deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do parágrafo 2º do artigo 13 da instrução CVM 472.

Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas referentes à Emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos Relacionados ao Fundo e aos investimentos do Fundo

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, com apenas dois projetos selecionados para investimento inicialmente, tendo ainda que selecionar outros projetos para investir, podendo, portanto, não encontrar companhias



com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, conforme instrução da Gestora, sem prévia anuência dos Quotistas, investir em outros projetos para o patrimônio do Fundo.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliários podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de quotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único Quotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das quotas, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

Risco Relativo à Rentabilidade do Empreendimento

O investimento em quotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.

Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Quotistas terão seu horizonte original do investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Quotista. Os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

Risco Propriedade de Quota Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários



INVESTIMENTOS

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas de fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários ou ativos integrantes das Sociedades Investidas. Os direitos dos Quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de títulos emitidos pelas Sociedades Investidas que atuam, diretamente ou por meio de participação em outras empresas, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e para a aquisição de demais ativos permitidos, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de emissões, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de quotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa investir em outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o Fundo irá adquirir títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

Tendo em vista que a administração dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo será realizada por empresas especializadas e pelas Sociedades Investidas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas e da gestão das Sociedades Investidas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas as melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos ou que seja promovida uma alteração societária nas Sociedades Investidas, de forma a regularizar sua gestão.

Risco de Crédito

Os Quotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nas Sociedades Investidas e demais ativos permitidos, a título de juros, amortização e participação nos resultados. Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizáveis, parcial ou integralmente, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

Risco de Mercado

Os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do



INVESTIMENTOS

mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, consequentemente, a capacidade da Sociedade Investida assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Sociedade Investida em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus Quotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

Risco Inerente nos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Sociedade Investida em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Risco Tributário

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

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolvendo, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, podendo impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, 4º andar, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



INVESTIMENTOS

adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2009 foi negativa, com deflação de 1,71%, em 2010 de 11,32%, em 2011 passou para 5,09% e em 2012 foi de 7,81%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em quotas de fundo de investimento imobiliário pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função reguladora a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente nos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das quotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as quotas do Fundo em questão.

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Quotistas.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Quotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de fundos de investimentos no

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, 4º andar, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjcorretora.com.br
rjgestora.com.br



INVESTIMENTOS

Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das quotas do Fundo, bem como as condições para distribuição e de rendimentos e para resgate das quotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

CAPÍTULO XIII **PATRIMÔNIO DA CLASSE**

Artigo 26 O patrimônio da Classe, visando atender ao objeto da classe, observada a política de investimento e os critérios constantes do Anexo I deste Regulamento, poderá ser composto dos seguintes ativos: debêntures, ações, bônus de subscrição, quotas ou valores mobiliários emitidos pelas Sociedades Investidas, ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários e ainda

direitos reais sobre bens imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário.

Parágrafo Único A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.veritascapital.com.br>."

CAPÍTULO XIV **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

Artigo 27 A liquidação antecipada da Classe somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Quotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 1º Caberá à Assembleia Geral de Quotistas deliberar a dissolução da Classe e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação da Classe, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 3º No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Quotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas quotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes a Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação da Classe.

Parágrafo 4º Nas hipóteses de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

Parágrafo 5º As notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe deverão conter análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com o regulamento pertinente, bem como quanto a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 6º Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento a CVM da seguinte documentação:

I - no prazo de 15 (quinze) dias:

(i) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 7º Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da Classe obedecerão às regras da Resolução 175/2022, conforme aplicável.

Parágrafo 8º Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade do fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção das quotas detidas por cada titular sobre o valor total das quotas em circulação a época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

Parágrafo 9º No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o



INVESTIMENTOS

funcionamento de fundos de investimento, mas sim as regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 10 Caso os titulares das quotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelos Cotistas que detenha o maior número de quotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de quotas.

Parágrafo 11 As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 12 O Custodiante fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 6º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Custodiante, juntamente com a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV

DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CLASSE DE COTAS

Artigo 28 Os exercícios sociais da classe são de 01 (um) ano cada, encerrando-se no 31 de dezembro de cada ano, quando são levantadas as demonstrações contábeis relativas ao período findo, as quais são auditadas pelo auditor independente.

Parágrafo 1º A classe terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 2º O Patrimônio Líquido da classe corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

Parágrafo 3º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 4º Além do disposto no Parágrafo 3º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo I ao presente Regulamento.

CAPÍTULO XVI

DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELA CLASSE

Artigo 29 A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:



INVESTIMENTOS

(a) quadrimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações constantes no Suplemento K, da Resolução CVM 175;

(b) semestralmente com base no exercício social do Fundo, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

(c) anualmente, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis das Classes de Responsabilidade Limitada, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Parágrafo 1º A Administradora deve disponibilizar aos cotistas e à CVM os seguintes documentos relativos a informações eventuais do Fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação; e

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral.

Parágrafo 2º A Administradora se compromete, ainda, a disponibilizar aos cotistas todas as demais informações sobre o Fundo e/ou sua administração e a facilitar aos cotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao Fundo e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, a Administradora deve:

I. Disponibilizar em até 05 (cinco) dias úteis após a data do reconhecimento contábil:

(c) um relatório elaborado pela Administradora e pela Gestora, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior;

(d) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e patrimônio líquido do Fundo apurado de forma intermediária; e

II. Elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data do início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:

(d) Sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (meses) após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;

(e) As cotas do Fundo sejam administradas à negociação em mercados organizados; ou



INVESTIMENTOS

(f) Haja aprovação por maioria das cotas presentes me assembleia geral convocada por solicitação dos Quotistas do Fundo.

III. As demonstrações contábeis referidas no inciso II, deste Paragrafo, devem ser auditadas por auditores independentes e enviadas aos cotistas e à CVM em até 90 dias (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração;

IV. Fica dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no inciso III acima quando estas se encerrarem 02 meses antes da data do encerramento do exercício social do Fundo, salvo se houver aprovação dos cotistas reunidos em assembleia nos termos do inciso II, alínea C, acima.

Artigo 30 A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

- (a) qualquer alteração a este Regulamento;
- (b) a destituição e a substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- (c) fusão, aquisição, cisão ou Liquidação do Fundo; e
- (d) a emissão de novas cotas.

Artigo 31 A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.

Parágrafo 1º A ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido nos termos do Código para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código. Nessa hipótese, a Administradora deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Parágrafo 2º A ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, a Administradora será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 32 Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 30 acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 33 Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XIV sejam entregues aos Cotistas em períodos mais



frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

Artigo 34 A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.

Artigo 35 O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 1º O Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

Parágrafo 2º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 3º Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados neste presente Regulamento.

Artigo 36 O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Artigo 37 Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

Artigo 38 O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

Artigo 39 Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 40 As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: <https://www.rjicv.com.br/>.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO XVII

DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

Artigo 41 A Classe contará com os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pelo Administrador.

Artigo 42 A Classe contará com os serviços de uma consultora de investimentos imobiliários, que será cumulativamente exercido pela **ROMA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, acima qualificada (“**Consultora de Investimentos**”), que atuará em conjunto com a Administradora, prestando os seguintes serviços:

(i) assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;

(ii) planejamento e orientação à Administradora na negociação para a realização de novos investimentos pela Classe; e

(iii) recomendação de implementação de mecanismos do controle e acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo, visando o controle de riscos e dos ativos pela Classe.

Parágrafo 1º A contratação de nova consultora, substituição ou destituição da Consultora de Investimentos será realizada exclusivamente pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º A remuneração da Consultora de Investimentos constitui encargo do Fundo, estando incluída na taxa de administração pela Classe.

Parágrafo 3º Os pareceres técnicos preparados pela Consultora de Investimentos ficarão à disposição dos Cotistas, na sede da Administradora.

CAPÍTULO XVIII

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

Artigo 43 Os valores pagos pela classe de cotas aos prestadores de serviços essenciais, estão detalhados no Anexo II do Regulamento.

CAPÍTULO XIX

DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 44 Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:



INVESTIMENTOS

(i) **Tributação do Fundo.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras, caso em que estão sujeitas as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos do capital. De acordo com a Lei nº 12.024, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Quotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso (iii), do artigo 3º, da Lei nº 11.033. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Quotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das quotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumprе ressaltar que, do acordo com o inciso (ii), do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

Havendo alienação de quotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução Normativa RFB nº 1585/2015”):

(a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e

(b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social



INVESTIMENTOS

sobre o Lucro Líquido, bem como do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, do 9 de maio do 2005, e posteriores alterações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

(iii) **Tributação do IOF/Títulos.** Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso do resgate, cessão ou repactuação das quotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

(iv) **Tributação do IOF/Câmbio.** O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no país para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e 0% na remessa. Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

(v) **Tributação dos Quotistas Residentes e Domiciliados no Exterior.** Aos Cotistas da Classe residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das quotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda – exceção aos rendimentos auferidos em operação conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as quotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas da Classe residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também a alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Parágrafo 1º O presente artigo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas quotas. Alguns titulares de quotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese a obrigação da Administradora de comunicar os Cotistas acerca



INVESTIMENTOS

de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Quotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Artigo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista da Classe.

Parágrafo 2º O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente, hipótese em que serão adotadas pela Administradora as providências previstas no Artigo 37, IV, Parágrafos 1º e 2º da Resolução 175/2022.

CAPÍTULO XX

DA REPRESENTAÇÃO DOS COTISTAS

Artigo 45 A Assembleia Geral do Fundo poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

(i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica, cotista do da Classe ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, na Consultora de Investimentos, no controlador da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido, direta ou indiretamente, pela Sociedade Investida que constitua investimento da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO XXI

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Artigo 46 A ADMINISTRADORA mantém Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC), responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, através do telefone (21) 4560-1706 ou pelo endereço eletrônico: atendimento@rjicv.com.br.

Parágrafo Único. As dúvidas relativas à gestão de recursos do Fundo podem ser esclarecidas diretamente com o departamento de atendimento ao cotista da GESTORA, no seguinte contato:

Contato	Atendimento
Telefone	(11) 4810-2380
E-mail	middle@veritascapital.com.br
Website	www.veritascapital.com.br



INVESTIMENTOS

Artigo 47 - Fica eleito o foro da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2025

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



INVESTIMENTOS

ANEXO II

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

MÊS/ ANO DE REFERÊNCIA	
FUNDO	SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	16.543.270/0001-89
PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS	
ADMINISTRAODR FIDUCIÁRIO	RJI CORRETORA DE VALORES LTDA
GESTOR DE RECURSOS	VCM GESTÃO DE CAPITAL LTDA

SEÇÃO I – CARACTERÍSTICAS DA SUBCLASSE

CLASSE RELACIONADA	CLASSE DE INVESTIMENTO DO SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ DA CLASSE	
TAXA GLOBAL DA CLASSE	PERCENTUAL COM VALOR MÍNIMO
TAXA DE PERFORMANCE	N/A
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA PERFORMANCE	N/A
PÚBLICO AVO	INVESTIDOR QUALIFICADO
INVESTIMENTO MÍNIMO	R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS)
COTIZAÇÃO DA APLICAÇÃO	N/A
CONVERSÃO EM RESGATE	N/A
PAGAMENTO DO RESGATE	N/A
TAXA DE SAÍDA	N/A
CARÊNCIA DE RESGATE	N/A
PERMITE INTEGRALIZAÇÃO EM ATIVO	N/A
CISÃO DE PARCELA LÍQUIDA	N/A
BARREIRAS AO RESGATE	SIM

SEÇÃO II – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO



INVESTIMENTOS

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR FIXO	R\$ 83.573,82 (oitenta e três mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e dois centavos), corrigidos anualmente pelo IGPM,

SEÇÃO II – DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DE GESTÃO	VALOR FIXO	R\$40.038,42 (quarenta mil, trinta e oito reais e quarenta e dois centavos), corrigidos anualmente pelo IPCA,

SEÇÃO III – DAS OUTRAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇO

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DE CUSTÓDIA	PERCENTUAL COM VALOR MÍNIMO	0,05% (zero vírgula zero cinco por cento), ou fixo mensal R\$ 8.357,33 (oito mil, trezentos e cinquenta e sete reais e trinta e três centavos), corrigidos anualmente pelo IGPM,

Caso o Fundo deixe de efetuar o pagamento das remunerações descritas neste Anexo II aos prestadores de serviço aqui definidos – Gestor, Administrador Fiduciário e Custodiante –, os valores em aberto serão corrigidos mensalmente pelos índices indicados, a contar da data de vencimento da obrigação até a efetiva quitação.



INVESTIMENTOS

ANEXO III AO

REGULAMENTO DO SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, com base em instruções da Gestora e informações da Consultora de Investimentos, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda do investimento nas Sociedades Investidas.

Os empreendimentos deverão, preferencialmente, estar localizados em áreas urbanas que apresentem demanda por unidades imobiliárias e tenham população compatível com o porte da atividade prevista para o imóvel, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em um único empreendimento.

O investimento nas Sociedades Investidas pelo Fundo estará condicionado ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

(i) A Sociedade Investida ou a sociedade em que esta houver investido deverá ter a propriedade do terreno para desenvolvimento do empreendimento imobiliário;

(ii) O investimento máximo do Fundo está limitado a 75% do valor presente líquido dos recebíveis futuros decorrentes das vendas das unidades imobiliárias;

(iii) O valor presente líquido dos recebíveis será calculado a partir do valor nominal dos recebíveis futuros, sem indexação, deduzidos os impostos incidentes sobre as receitas e a taxa de administração do crédito, descontado a taxa estimada para retorno do capital Investido;

(iv) A taxa de rentabilidade mínima requerida para os investimentos do Fundo é de IPCA + 8% (oito por cento) ao ano, devendo ser adotada essa taxa ou uma taxa maior para o cálculo do valor presente dos recebíveis e dos títulos emitidos pela Sociedade Investida para aquisição pelo Fundo;

(v) A partir do investimento do Fundo na Sociedade Investida, os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade;

(vi) A partir do investimento do Fundo na Sociedade Investida e uma vez sejam constituídos os recebíveis imobiliários deverá ser contratada a administração dos recebíveis imobiliários com empresa independente, visando assegurar a sua cobrança através da conta vinculada, além de evitar situações de conflito de interesses da investida com o Fundo."

O presente ato será publicado no sistema da Comissão de Valores Mobiliários (CVM)"

Rio de Janeiro/RJ, 21 de março de 2025.

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - Administradora do Fundo

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, 4º andar, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br