



INVESTIMENTOS

REGULAMENTO DO
ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS APLICADAS NO FUNDO

Artigo 1º O **ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, é regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pelo Anexo III da Resolução 175 de 23 de dezembro de 2022, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado

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 a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, Imóveis, Direitos Reais sobre terrenos e/ou imóveis, de natureza comercial ou industrial localizados na região sudeste do Brasil, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Artigo 3º O FUNDO destina-se, exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução 30 de 11 de maio de 2021.

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;



INVESTIMENTOS

- 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;
- 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;



INVESTIMENTOS

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 previstas no artigo 5º, do anexo IV da 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 **QUELUZ GESTÃO DE RECURSO FINANCEIROS LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.250.864/0001-00, com sede na Rua Funchal, 263, CJ. 81, Vila Olímpia, São Paulo/SP, devidamente credenciada na CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 8.279 expedido em 12/04/2005 ("GESTOR").

Parágrafo 1º Cabe à Gestora, no âmbito da gestão da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Comitê de Investimento, caso tenha, as seguintes atribuições:

- a) *seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do Fundo;*
- b) *formular, no melhor interesse do Fundo, as estratégias e diretrizes de investimento e desinvestimento, incluindo a aquisição e/ou alienação parcial ou total dos Valores Mobiliários;*
- c) *prospectar, selecionar e celebrar negócios para a carteira do Fundo, em nome da Classe de cotas, caso tenha, segundo a política de investimento estabelecida no Capítulo IV, do Anexo I, deste Regulamento;*
- d) *contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo; distribuição de Cotas; consultoria de investimentos; classificação de risco por agência classificadora de risco; formador de mercado de classe fechada; e gestão da carteira ativos do Fundo, caso esses serviços não sejam prestados pelo gestor;*
- e) *executar as transações de investimento e desinvestimento, na forma autorizada pelas Classes de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do fundo e de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Capítulo IV, do Anexo I, deste Regulamento;*
- f) *representar o Fundo, na forma da legislação aplicável, perante a Companhia Investida e monitorar os investimentos do Fundo, mantendo documentação hábil para demonstrar tal monitoramento, e cumprirá suas atividades com o acompanhamento da Administradora e dos cotistas na representação do Fundo;;*
- g) *firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa de que o Fundo participe, mediante aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral;*



- h) *manter documentação hábil para que se verifique como se deu o seu processo decisório relativo à composição da carteira do Fundo;*
- i) *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;*
- j) *assegurar que, caso a Gestora atue como distribuidora das cotas do Fundo, durante o período de captação todos os investidores tenham acesso ao mesmo grau de informação, inclusive no que respeite às suas atualizações;*
- k) *dedicar tempo e possuir equipe compatível com suas atribuições;*
- l) *possuir código de ética, política interna de investimentos pessoais e política de contingência e continuidade dos negócios;*
- m) *não divulgar ou fazer uso indevido de informações confidenciais, incluindo, sem limitação, dados de natureza societária, objetivos de investimentos, estrutura jurídica e segredos de negócio.*

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;*
- (f) *fornecer ao Classes 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;***
- n) 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.

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.



INVESTIMENTOS

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 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 12 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 13 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 14 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.

CAPÍTULO IV

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 V

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.

Artigo 10 Observado o disposto no Capítulo VI 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 VI

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;
- (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.

Parágrafo 2º Sujeito à ratificação pelos Cotistas, na primeira Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, a taxa anual de manutenção de registro do Fundo perante a ANBIMA e quaisquer outras taxas que vierem a ser cobradas pela ABVCAP/ANBIMA no tocante ao registro do Fundo nos termos do Código serão pagas pelo Fundo.

CAPÍTULO VI

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 13 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alteração do Regulamento do Fundo;
- III. destituição da Instituição Administradora e do Gestor e eleição de seus substitutos;
- IV. emissão de novas Cotas, salvo se o presente Regulamento dispuser sobre a aprovação da emissão pelo



administrador, nos termos da regulamentação vigente;

- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII - a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- IX. eleição e destituição de Representante dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos da Resolução 175/2022, bem como do seu Anexo III; e
- XII. alteração da taxa de administração.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Artigo 13, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

Artigo 14 O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Parágrafo 1º As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Artigo 15 A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, 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 1º Independentemente das formalidades previstas no Artigo 15, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora, por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

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

Parágrafo 4º O pedido que trata o parágrafo acima 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 5º O percentual de que trata o parágrafo 3º, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas nas data da convocação da assembleia.

Parágrafo 6º A Instituição 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 cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Artigo 16 Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 6º incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo III, da Resolução 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, do Anexo III, da Resolução 175 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 1º Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º, do Artigo 15, incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21, do Anexo III, da Resolução 175 da Instrução; e (ii) as informações exigidas no art. 36, inciso III, do Anexo III, da Resolução 175.

Parágrafo 2º Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 3º do artigo 15, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 6º, do mesmo Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto do parágrafo 5º, do Artigo 15, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 16 Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 17 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, desde que observadas as formalidades imposta pelo Anexo III da Resolução 175/2022, e formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1º A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2º Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 18 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente



constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Artigo 17 acima e na legislação e normativos vigentes.

Parágrafo 2º O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 3º É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do parágrafo 2º do Artigo 18.

Parágrafo 4º A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata no parágrafo 3º 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 5º Nas hipóteses previstas no artigo 21 deste Regulamento, a Instituição 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 6º É vedado à Instituição Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata no parágrafo 3º 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 5º acima.

Parágrafo 7º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos no parágrafo 3º acima, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 19 A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 20 As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses previstas no parágrafo abaixo.

Parágrafo 1º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 13 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 Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 21 facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos no parágrafo 2º do Artigo 18.



Parágrafo 1º A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o item acima, deve 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 1º O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Artigo 21 acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

Parágrafo 2º A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Artigo 21, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo 3º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de cotistas, nos termos do inciso II do Artigo 21 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

Artigo 22 As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO VII

DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO/DA SUA CLASSE DE COTAS

Artigo 23 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 24 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 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 25 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 26 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 27 Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 21º 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 28 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 29 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 30 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 31 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 32 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 33 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.



INVESTIMENTOS

Artigo 34 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 35 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 ÁQUILA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I

DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

Artigo 1º A classe única de cotas do fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado, regida pelo presente regulamento e, disciplinada Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

Artigo 2º A classe tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, Imóveis, Direitos Reais sobre terrenos e/ou imóveis, de natureza comercial ou industrial localizados na região sudeste do Brasil, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

CAPÍTULO II

DO PRAZO DE DURAÇÃO E DO PÚBLICO – ALVO

Artigo 3º A Classe terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

Artigo 4º A Classe terá será exclusivamente destinadas a Investidores Qualificados, nos termos Resolução 30 de 11 de maio de 2021.

CAPÍTULO III

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**



INVESTIMENTOS

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.

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.



INVESTIMENTOS

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 da Classe serão aplicados pela Instituição Administradora, sob a indicação do Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvos, objetivando auferir ganhos por meio da locação e arrendamento dos Imóveis e imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo por conta da aquisição de Direitos Reais, além de auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de terrenos, Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais, CRIs, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 1º A aquisição dos Ativos pela Classe será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

Parágrafo 2º Observado o parágrafo 1º acima, caberá à Instituição Administradora determinar a melhor diversificação da carteira, de acordo com os requisitos dos Ativos estabelecidos no presente Regulamento.

Parágrafo 3º O saldo de recursos da carteira da Classe, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido, pela Instituição Administradora, em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento ou, após recomendação do Gestor, reinvestido nos Ativos Alvos.

Parágrafo 4º O Fundo observará os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro aplicáveis, nos termos do art. 40 do Anexo III, da Resolução 175/2022, notadamente em seus §§ 4º e 5º, conforme o caso.

Parágrafo 5º O objetivo da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento, a qual dependerá de aprovação de maioria absoluta dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Anexo.

Parágrafo 6º A Classe não poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

Parágrafo 7º O objetivo da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, 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 a Classe 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 art. 16, do Anexo III, da Resolução 175/2022.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 8º As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 9º É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

CAPÍTULO VII

DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

Artigo 13 As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Parágrafo 1º O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação ("Valor da Cota").

Parágrafo 2º A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Parágrafo 3º Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) 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.

Parágrafo 5º Não se aplica o disposto no parágrafo 4º, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) (d) e (e); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §3º, artigo 9 do Anexo III, da Resolução 175.

Artigo 14 Os Cotistas da Classe:

- I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e



INVESTIMENTOS

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

Parágrafo 1º No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da Resolução 160:

I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do Anúncio de início, nos termos da Resolução 160;

II. Será dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos III do art. 9º, da Resolução 160.

Parágrafo 2º No caso de distribuição de Cotas realizada pelo rito automático, nos termos da Resolução 160, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação necessária, nos termos da Resolução 160, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

Artigo 15 As Cotas, após integralizadas, serão exclusivamente negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP, a critério da Administradora.

Parágrafo 1º Exceto nas hipóteses decorrentes da lei ou de decisão judicial, as cotas da Classe não poderão ser alienadas fora das plataformas de negociação de que trata o artigo 15.

Parágrafo 2º O registro de operações realizadas previamente de maneira privada, fora das plataformas de negociação, não atende ao artigo 15 e ao seu parágrafo 1º, ainda que tais operações sejam registradas em plataformas de registro administradas pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

Artigo 16 Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo 1º Caso exista, no momento em que investidor se tornar Cotista da Classe, emissões de Cotas da Classe ainda não realizadas, apesar de já aprovadas em Assembleia de Cotistas, a serem distribuídas nos termos da Resolução 160, o investidor em questão só poderá tornar-se Cotista do Fundo se expressamente aderir a todos os termos condições da ata de Assembleia Geral de Cotistas em questão.

Artigo 17 Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas da Classe.

Artigo 18 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 19 Sem prejuízo do disposto no parágrafo 1º do Artigo 16, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços automático, nos termos da Resolução 160, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e



INVESTIMENTOS

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução 160 observadas as hipóteses previstas na legislação em vigor.

Artigo 20 As Cotas distribuídas em rito automático, nos termos da Resolução 160, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição pelos investidores, conforme disposto na legislação em vigor.

Artigo 21 Novas Emissões de Cotas. A Classe somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévio consentimento do Gestor, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Artigo 22 A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio da Classe, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do Fundo. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Instituição Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item (i) acima.

Artigo 23 Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Artigo 24 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma ("1ª Emissão").

Parágrafo 1º Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

Parágrafo 2º A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública em rito automático, nos termos da Resolução]ao 160.

Parágrafo 3º As Cotas da 1ª Emissão poderão ser ofertadas a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 4º As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas (a) entre Investidores Qualificados; e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor. Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- I. A oferta não foi registrada na CVM; e
- II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas da Resolução 160.

Parágrafo 5º A 1ª Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, da Resolução 160.



INVESTIMENTOS

Artigo 25 Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados (a) o disposto no artigo 4º acima; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto artigo 24 e ss acima; (c) em relação a novas emissões, o valor mínimo de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e (d) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da Resolução 160, o disposto no artigo 13 e seu parágrafo 1º. Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Parágrafo 1º Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 26 Integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários. Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do artigo 8º, Anexo III, da Resolução 175.

Parágrafo 1º A integralização referida no artigo 26 deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 9º, do Anexo III, da Resolução 175, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Anexo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 9º, do Anexo III, da Resolução 175, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º A Instituição Administradora e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 3º A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 4º A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 21, do Anexo III, da Resolução 175 e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, §2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

Parágrafo 5º As avaliações realizadas nos termos do artigo 9º, do Anexo III, da Resolução 175, para fins de integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Parágrafo 6º Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo boletim de subscrição.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO VIII

DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 27 As Cotas serão amortizadas sempre a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

Parágrafo 1º O Gestor poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

Artigo 28 A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 1º Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo 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 1º Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 2º No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º Nas hipóteses de liquidação do Fundo, 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 do Fundo.

Parágrafo 4º Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º Após a partilha de que trata o parágrafo 2º, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

Parágrafo 6º Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos



INVESTIMENTOS

eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Parágrafo 7º Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no artigo 28 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

Parágrafo 8º A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 9º Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
 - b) Comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
 - c) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.
 - d) Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO IX

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- VII. as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- VIII. alteração do Regulamento do Fundo;
- IX. destituição da Instituição Administradora e do Gestor e eleição de seus substitutos;
- X. emissão de novas Cotas, salvo se o presente Regulamento dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador, nos termos da regulamentação vigente;
- XI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- XII. a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- IX - a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;



INVESTIMENTOS

X - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

XIII. eleição e destituição de Representante dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XIV. alteração do prazo de duração do Fundo;

XV. aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos da Resolução 175/2022, bem como do seu Anexo III; e

XVI. alteração da taxa de administração.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Artigo 29, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

Artigo 30 O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Parágrafo 1º As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Artigo 31 A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, 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 1º Independentemente das formalidades previstas no Artigo 15, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora, por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

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

Parágrafo 4º O pedido que trata o parágrafo acima 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 5º O percentual de que trata o parágrafo 3º, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Parágrafo 6º A Instituição 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:



INVESTIMENTOS

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

Artigo 32 Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 6º incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo III, da Resolução 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, do Anexo III, da Resolução 175 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 1º Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º, do Artigo 31, incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21, do Anexo III, da Resolução 175 da Instrução; e (ii) as informações exigidas no art. 36, inciso III, do Anexo III, da Resolução 175.

Parágrafo 2º Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 3º do artigo 31, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 6º, do mesmo Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto do parágrafo 5º, do Artigo 31, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 33 Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 34 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, desde que observadas as formalidades imposta pelo Anexo III da Resolução 175/2022, e formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1º A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2º Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 35 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Artigo 17 acima e na legislação e normativos vigentes.

Parágrafo 2º O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- IV. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;



INVESTIMENTOS

V. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

VI. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 3º É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do parágrafo 2º do Artigo 35.

Parágrafo 4º A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata no parágrafo 3º 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 5º Nas hipóteses previstas no parágrafo 3º, do artigo 35 deste Regulamento, a Instituição 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 6º É vedado à Instituição Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata no parágrafo 3º 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 5º acima.

Parágrafo 7º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos no parágrafo 3º acima, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 36 A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 37 As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses previstas no parágrafo abaixo.

Parágrafo 1º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 29 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 Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 38 facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos no parágrafo 2º do Artigo 35.

Parágrafo 1º A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o item acima, deve 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 1º O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Artigo 38 acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

Parágrafo 2º A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata



INVESTIMENTOS

o Artigo 21, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo 3º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de cotistas, nos termos do inciso II do Artigo 38 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

Artigo 39 As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO X

DO CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 40 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

Parágrafo 2º A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

Parágrafo 3º A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

Parágrafo 4º A aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, do Gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

Parágrafo 5º A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, ao Gestor ou ao consultor especializado, para prestação de serviços referidos no art. 83, §3º, da Resolução 175.

Parágrafo 6º Consideram-se pessoas ligadas:

Parágrafo 7º A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;

Parágrafo 8º A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, do Gestor e/ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, do Gestor e/ou do consultor especializado desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

Parágrafo 9º Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 10 Exceto conforme previsto nos Parágrafos 1º e 2º deste Regulamento, as operações entre o Fundo e o empreendedor de empreendimento imobiliário estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Instituição Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO XI

FATORES DE RISCO

Artigo 41 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, são eles:

Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam



ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Riscos tributários. De acordo com a Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, conforme alterada, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que



INVESTIMENTOS

possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

Parágrafo 1º Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I. No caso de Cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II. No caso de Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Parágrafo 2º Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Parágrafo 3º Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Parágrafo 4º Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 5º Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Parágrafo 6º Assim, 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 Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal



INVESTIMENTOS

possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos, tanto direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO XII

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PROVISIONADO

Artigo 42 Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

Parágrafo 1º Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações financeiras do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez;

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 2º Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Parágrafo 3º As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente

CAPÍTULO XIII

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 43 A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 29, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 1º Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Parágrafo 2º Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV- Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V- Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI- Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,



VII- Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º O Fundo 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 4º Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Parágrafo 5º Farão jus aos rendimentos de que trata na parágrafo 4º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XIV

DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CLASSE DE COTAS

Artigo 44 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 XV

DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELA CLASSE



INVESTIMENTOS

Artigo 45 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 L, 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:

V. 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

VI. 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:



INVESTIMENTOS

(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

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

VII. 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;

VIII. 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 46 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 47 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.



INVESTIMENTOS

Artigo 48 Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 22º 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 49 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 50 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 51 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 52 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 53 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 54 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.



INVESTIMENTOS

Artigo 55 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 56 As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: <https://www.rjicv.com.br/>.

CAPÍTULO XVI

DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

Artigo 57 A Classe contará com Os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pelo Administrador.

CAPÍTULO XVII

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

Artigo 58 Os valores pagos pela classe de cotas aos prestadores de serviços essenciais, estão detalhados no Anexo II do Regulamento.

CAPÍTULO XVIII

DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 59 A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo 1º O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo 2º De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, 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 Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;



INVESTIMENTOS

- II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 3º Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II parágrafo 2º acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo.

Parágrafo 4º No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Parágrafo 5º Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO XIX

DA REPRESENTAÇÃO DOS COTISTAS

Artigo 60 Assembleia Geral de Cotistas pode eleger de 1 (um) até 5 (cinco) representantes não remunerados para exercer as funções de fiscalização dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

Parágrafo 1º A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º A função dos Representantes dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

- I – ser cotista do Fundo;
- II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;



INVESTIMENTOS

- III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º Compete aos Representantes dos Cotistas já eleitos informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 61 Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

- I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III – denunciar à Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e



INVESTIMENTOS

- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita, as informações a qual determina o inciso III, do Anexo III, da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI, do artigo 61 do Regulamento.

Parágrafo 2º Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 61 do Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61, da Parte Geral da Resolução 175.

Parágrafo 4º Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 5º Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos da Resolução 175.

CAPÍTULO XX

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Artigo 62 O presente Regulamento foi tombado com base na Resolução 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo 1º As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 63 As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento

Rio de Janeiro, 28 de maio 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	ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	13.555.918/0001-49
PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS	
ADMINISTRAODR FIDUCIÁRIO	RJI CORRETORA DE VALORES LTDA
GESTOR DE RECURSOS	QUELUZ GESTÃO DE RECURSO FINANCEIROS LTDA

SEÇÃO I – CARACTERÍSTICAS DA SUBCLASSE

CLASSE RELACIONADA	CLASSE DE INVESTIMENTO DO ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ DA CLASSE	
TAXA GLOBAL DA CLASSE	PERCENTUAL FIXO
TAXA DE PERFORMANCE	N/A
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA PERFORMANCE	N/A
PÚBLICO AVO	INVESTIDOR QUALIFICADO
INVESTIMENTO MÍNIMO	R\$ 1.000,00 (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



INVESTIMENTOS

SEÇÃO II – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR FIXO MENSAL	R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil)

SEÇÃO II – DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	VALOR FIXO MENSAL	R\$ 100.000,00 (cem mil)

SEÇÃO III – DAS OUTRAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇO

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DE CUSTÓDIA	VALOR FIXO MENSAL	R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil)