

REGULAMENTO DO EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º O EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "CVM" e "Resolução CVM 175").

Parágrafo Primeiro. Para os fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, o Fundo é classificado como FII de Desenvolvimento para Renda – "Lajes Corporativas".

Parágrafo Segundo. Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo II, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Artigo 2º O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3º O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, dentre os quais pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO II – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 4º Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e

processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

Parágrafo Segundo. Dentre os prestadores de serviços que poderão ser contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, nos termos do caput, está o agente de medição de obras ("Agente de Medição de Obras"), cujas atribuições incluirão o monitoramento e o acompanhamento do projeto do Empreendimento Imobiliário, com (a) a elaboração e envio ao Administrador e a Gestora de relatórios periódicos avaliando objetivamente o estágio de evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, e (b) a comunicação ao Administrador e a Gestora acerca de fatos relevantes relacionados ao assunto, tais como a suspensão dos trabalhos ou problemas que afetem as obras de forma adversa.

Parágrafo Terceiro. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe a Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

Parágrafo Quarto. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

Artigo 5º Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos diretos e efetivamente causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial transitada em julgado.

Artigo 6º Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

Artigo 7º Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

CAPÍTULO III – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

Artigo 8º O Fundo será administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador").

Artigo 9º O Administrador tem amplos e gerais poderes para gerir os ativos imobiliários do Fundo, estando apto a realizar, sob orientação da Gestora e observada a Política de Investimento, todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo e Política de Investimentos, podendo, inclusive, exercer os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e execuções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as propostas de investimento serão implementadas pelo Administrador.

Artigo 10º A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes à Gestora.

Artigo 11º O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

Artigo 12º São atribuições do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (a) empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (b) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (c) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175.
- (d) Providenciar, em até 60 (sessenta) dias após a celebração da escritura pública definitiva de compra e venda do Ativo Alvo, a seguir definido, o registro, no cartório de registro de imóveis, da aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas do Ativo Alvo do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;

- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (e) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa ao Ativo Alvo e demais operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (v) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (f) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (g) receber rendimentos de qualquer valor devidos ao Fundo;
- (h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (i) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (j) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "d" acima até o término do procedimento;
- (k) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na Resolução CVM 175;
- (l) realizar Chamadas de Capital aos Cotistas de acordo com as instruções da Gestora, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e no boletim de subscrição

de Cotas;

- (m) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (n) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência da sua condição de Administrador;
- (o) convocar Assembleia Geral e Especial de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento e no Anexo I;
- (p) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Resolução CVM 175; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas; e
- (q) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento do Empreendimento Imobiliário sob sua responsabilidade.

Gestão

Artigo 13º A Gestora, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 14º Compete à Gestora negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Artigo 15º A carteira do Fundo será gerida pela **ANGÁ ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM ao exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.837, de 14 de maio de 2008, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 17º andar, conjunto 174, Torre Capital Building, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 09.452.272/0001-05 ("Gestora").

Parágrafo Primeiro. Dentre as demais atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, caberá à Gestora decidir sobre as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo.

Artigo 16º Os serviços de custódia qualificada de ativos integrantes da carteira do Fundo e de escrituração de suas Cotas serão prestados diretamente pelo Administrador do Fundo, na qualidade de instituição custodiante ("Custodiante").

Artigo 17º A **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, foi contratada para a prestação dos serviços de controladoria dos ativos do Fundo ("Agente").

de Controladoria”).

CAPÍTULO IV – VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E À GESTORA

Artigo 18º É vedado ao Administrador e à Gestora, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a emissão em séries e integralização via Chamada de Capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o fundo e Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas, na forma prevista no Capítulo XI deste Regulamento;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (m) realizar operações com derivativos;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) agir de forma contrária a deliberação da Assembleia Geral e Especial de Cotistas, exceto se observada a legislação vigente e o papel fiduciário do Administrador.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista na alínea (i) deste Artigo 18º não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. O Administrador e a Gestora envidarão seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

CAPÍTULO V – RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 19º O Administrador deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a: a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, a qual deverá ser realizada pelo Administrador, ainda que após a sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

Parágrafo Segundo. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no Parágrafo Primeiro acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. Aplica-se o disposto no Parágrafo Primeiro acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

Parágrafo Quarto. Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Quinto. Nas hipóteses referidas no Parágrafo Primeiro, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

Parágrafo Sexto. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 20º O Administrador, pelos serviços de administração do Fundo fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) a partir de 25 de agosto de 2022, ("Taxa de Administração").

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, no último Dia Útil do mês, apurado e provisionado à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no último Dia Útil do mês em que ocorrer a Primeira Integralização de Cotas do Fundo.

Artigo 21º Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração mensal correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor patrimonial das Cotas do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Gestão").

Artigo 22º Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora receberá uma remuneração variável a título de performance ("Taxa de Performance") devida e paga pelo Fundo nos termos dos Parágrafos deste Artigo.

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Performance será paga, quando aplicável, exclusivamente por ocasião de alienação total ou parcial de Ativo Alvo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data em que o Fundo receber o preço de venda pela alienação total ou parcial do Ativo Alvo.

Parágrafo Segundo. Até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do capital integralizado no Fundo, incluindo a título de pagamento de rendimentos e/ou amortização de Cotas, devidamente atualizado, desde a respectiva data de integralização, pela variação do IPCA, acrescido de sobretaxa de 7,00% a.a. (sete inteiros por cento ao ano) no período, calculado pro rata temporis ("Hurdle"), a Gestora não fará jus à Taxa de Performance.

Parágrafo Terceiro. Serão acrescidos mensalmente às remunerações devidas à Gestora, incluindo a Taxa de Performance, os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que eventualmente venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

Parágrafo Quarto. Uma vez superado o retorno do capital integralizado atualizado pelo Hurdle acima definido pelo valor recebido pela venda total ou parcial do Ativo Alvo, 20% (vinte por cento) do fruto da venda será pago à Gestora, diretamente pelo Fundo, no prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro supra, a título de Taxa de Performance, observado o disposto no Artigo 13º do Anexo I, desse Regulamento.

Artigo 23º O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

Artigo 24º O Custodiante, pelos serviços de custódia, tesouraria e escrituração do Fundo fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.750,00 (três mil e setessentos e cinquenta reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV). ("Remuneração do Custodiante")

Artigo 25º O Agente de Controladoria, pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.750,00 (três mil e setessentos e cinquenta reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV). ("Remuneração do Agente de Controladoria")

CAPÍTULO VII – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26º A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

Artigo 27º A convocação da assembleia geral ou especial de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores, endereçado aos cotistas, com base nas participações constantes de registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 28º Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas:

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

Artigo 29º A verificação do item (vi) acima do Artigo 28º cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Artigo 30º Não se aplica a vedação prevista no Artigo 28º acima, quando:

- (i) Os únicos cotistas da classe forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) ao (vi) do Artigo 28º acima;
- (ii) Houver aquiescência expressa da maioria absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) Todos os subscritores 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 6.404/76, conforme do art. 9º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Artigo 31º A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 32º A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Artigo 33º A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Artigo 34º A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

Artigo 35º As deliberações da Assembleia Geral não poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal.

Artigo 36º Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de Conflito de Interesses.

Artigo 37º Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

Artigo 38º Exceto se o Anexo I dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO VIII **Error! Reference source not found.** quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO VIII – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 39º O Administrador informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Único. A divulgação de que trata o *caput* será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

Artigo 40º O Administrador enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 37 da Resolução CVM 175, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos Representantes dos Cotistas, dentre outros.

Artigo 41º O Administrador também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), as informações periódicas previstas no Artigo 37 da Resolução CVM 175, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 42º O exercício do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término no último dia do mês de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Artigo 43º As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente registrado na CVM.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Artigo 44º O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada da de seu Administrador.

CAPÍTULO X – ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45º As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) a Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance, Remuneração do Custodiante a Remuneração do Agente de Controladoria;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175;
- (d) gastos das distribuições públicas primária de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (h) honorários e despesas relacionadas à contratação do Agente de Medição de Obras nos termos do inciso III do Artigo 27 da Resolução CVM 175 e demais honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e IV do Artigo 27 da Resolução CVM 175;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução CVM 175;
- (l) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (m) despesas com o registro dos documentos em cartório; e

(n) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Os honorários e despesas relacionadas à contratação do Agente de Medição de Obras não poderão exceder o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ao ano.

Parágrafo Segundo. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo neste Regulamento e na Resolução CVM 175 correrão por conta do Administrador.

CAPÍTULO XI – FATORES DE RISCO

Artigo 46º Não obstante os cuidados e controles adotados pelo Administrador, o investimento no Fundo e seus cotistas estão expostos aos riscos descritos no Anexo III a este Regulamento.

CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 47º Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de maio de 2025

Assinado por:

Vanessa Rigolizzo Reis

5B6151C38F254F6...

DocuSigned by:

Paulo Henrique Amaral Sá

B0F5312549C447F...

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS GERAIS

Artigo 1º A Classe foi constituída sob a forma de um condomínio fechado.

Artigo 2º A Classe terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3º As Cotas da Classe são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme alterada, dentre os quais pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO II – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

Artigo 4º A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

Artigo 5º Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
- (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

Artigo 6º Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo,

ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

Artigo 7º Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO III – OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE

Artigo 8º O objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas rentabilidade por meio da renda decorrente da exploração mediante a locação de unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado **Vila Europa 105**, localizado na Avenida Europa, nº 105, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 41.404 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo ("Empreendimento Imobiliário") a serem adquiridas pelo Fundo (cada uma ou todas as unidades autônomas doravante denominadas "Ativo Alvo", que integra o conceito de "Ativos") observados os termos da Resolução CVM 175.

Parágrafo Primeiro. A Gestora providenciará para que o Ativo Alvo tenha seu valor reavaliado em seguida à concessão do alvará de conclusão de obra ("habite-se") do Empreendimento Imobiliário.

Parágrafo Segundo. A parcela do patrimônio da Classe que não estiver aplicada no Ativo Alvo, deverá ser aplicada em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional, operações compromissadas em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou em cotas de fundos de investimento que invistam em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ("Ativos Financeiros"), que integram o conceito de "Ativos", acima definido.

Parágrafo Terceiro. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175.

Artigo 9º A Classe não poderá contratar operações com derivativos.

Artigo 10º Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre a Classe e o Administrador e/ou a Classe e a Gestora e/ou a Gestora e o Administrador, ou o consultor especializado, se aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

Artigo 11º A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Anexo I e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do artigo 16 da Resolução CVM 175.

Artigo 12º Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe poderão ser adquiridos pelo Administrador, em nome da Classe, conforme

autorizado pela Gestora, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus Cotistas.

Artigo 13º A alienação total ou parcial do Ativo Alvo integrante da carteira da Classe deverá ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, devendo os recursos decorrentes da alienação ser distribuídos aos Cotistas na forma de rendimentos e/ou amortização de Cotas, conforme o caso, observada a Reserva de Caixa.

CAPÍTULO IV – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

Artigo 14º O patrimônio da Classe será representado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de Cotas da Classe.

Parágrafo Único. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª Emissão, tão logo atendeu o patrimônio mínimo inicial de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

Artigo 15º A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo.

Parágrafo Único. Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

Artigo 16º As Cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário ou (ii) oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, ou, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Resolução CVM 175, nos termos do previsto no respectivo suplemento ou prospecto, conforme aplicável.

Parágrafo Primeiro. Poderá ser admitida a colocação parcial das Cotas de cada emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas.

Parágrafo Segundo. Caso a subscrição mínima de Cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da respectiva emissão, a emissão será cancelada e a instituição responsável pelo recebimento dos valores e/ou bens e direitos integralizados pelos Cotistas deverá fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe.

Parágrafo Terceiro. Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada

emissão, as Cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas, sem necessidade de aprovação e/ou anuência dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

Parágrafo Quarto. O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste Regulamento e Anexo I, do boletim de subscrição e/ou do compromisso de investimento, conforme aplicável, sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência, dentre outras restrições a serem previstas nos documentos de cada emissão, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Quinto. As Cotas de cada emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do respectivo boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Artigo 17º O Administrador poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e valor da Emissão Autorizada, nos termos do Artigo 18º deste Anexo, dando conhecimento aos Cotistas por meio da publicação de fato relevante.

Parágrafo Primeiro. Será assegurado aos Cotistas da Classe direito de preferência na subscrição de Cotas objeto das emissões futuras de Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido a quem for Cotista da Classe na data de início da respectiva oferta.

Parágrafo Segundo. O prazo para o exercício do direito de preferência referido no parágrafo acima deverá permitir que sejam observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, conforme a modalidade de distribuição escolhida, e a regulamentação aplicável, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

Parágrafo Terceiro. As informações relativas ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis na sede do Administrador a partir da data de sua elaboração. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Quarto. A emissão adicional de Cotas além dos limites da Emissão Autorizada dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável.

Artigo 18º O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão

organizado. Em caso de Emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação da Gestora. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá a Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos Cotistas, o cálculo do valor das Cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

Parágrafo Primeiro. A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.

Parágrafo Segundo. Os Investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO V – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 19º É de competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas da Classe deliberar sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) a alteração do presente Anexo I, com exceção das hipóteses previstas no Artigo 1ºParágrafo Terceiro deste Artigo;
- (c) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (d) a destituição ou substituição da Gestora e a escolha de seu substituto;
- (e) emissão e distribuição de novas Cotas adicionais àquelas já autorizadas pelo ao Capital Autorizado da Classe;
- (f) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (g) a dissolução e liquidação da Classe, quando não prevista e não disciplinada neste Anexo;
- (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Anexo I;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na

integralização das Cotas do Fundo;

- (j) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício da sua atividade;
- (k) alteração do prazo de duração da Classe;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (n) alteração da Taxa de Performance; e
- (o) a alienação total ou parcial do Ativo Alvo integrante da carteira da Classe e a consequente amortização das Cotas nos termos do Artigo 13º.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Especial de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) deste Artigo deverá ser realizada anualmente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do Auditor Independente, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que inserida na ordem do dia.

Parágrafo Segundo. A alteração deste Anexo somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Especial de cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento.

Parágrafo Terceiro. Este Anexo poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, da Gestora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar a Classe, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio da Classe, os Cotistas se reunirão em Assembleia Especial para deliberar sobre eventuais alterações no presente Anexo I, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger a Classe e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste parágrafo, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Artigo 20º A Assembleia Especial de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo

pelo Administrador, pela Gestora ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas da Classe ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Anexo.

Parágrafo Primeiro. A primeira convocação da Assembleia Especiais deverá ocorrer:

- (a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Especiais Ordinárias; e
- (b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Especiais Extraordinárias.

Parágrafo Segundo. Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Especial, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo Terceiro. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial Ordinária.

Parágrafo Quarto. O percentual referido no Parágrafo Segundo deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial.

Parágrafo Quinto. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Especial de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 21º O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Especiais:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo Primeiro. Nas Assembleias Especiais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- (a) as demonstrações financeiras;

- (b) o parecer do Auditor Independente;
- (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (d) o relatório dos Representantes dos Cotistas.

Parágrafo Segundo. Sempre que a Assembleia Especial for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Parágrafo Terceiro. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Artigo 20º Parágrafo Segundo do Artigo 20º, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 20º Parágrafo Terceiro do Artigo 20º, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 22º As deliberações da Assembleia Especial serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas "(b)", "(c)", "(d)", "(f)", "(g)", "(i)", "(l)" e "(m)" do Artigo 19º - acima dependem 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 a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Terceiro. O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de gravame a ser encaminhada ao Administrador pelo Cotista ou usufrutuário.

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

ano, devendo o pedido de procuração ser encaminhado para o Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os requisitos previstos no Artigo 23º abaixo.

Parágrafo Quinto. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pelo Administrador até o horário de início da Assembleia Especial de Cotistas.

Parágrafo Sexto. As deliberações da Assembleia Especial não poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal.

Artigo 23º O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo Primeiro. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (a) do Artigo 23º.

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

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o Administrador pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por Representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao Administrador:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no

Parágrafo Terceiro acima.

Artigo 24º Os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe e o Administrador, a Gestora e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de Conflito de Interesses:

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

CAPÍTULO VI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 25º A Assembleia Especial de Cotistas da Classe poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. ("Representante dos Cotistas").

Parágrafo Primeiro. A eleição dos Representantes de 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 a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo Quarto. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista da Classe;

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

Parágrafo Quinto. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Sexto. As competências e deveres dos Representantes dos Cotistas estão descritos no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo Sétimo. Sempre que a Assembleia Especial da Classe for convocada para eleger Representantes de Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Parágrafo Oitavo. O Administrador é obrigado, 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 art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo Nono. Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Décimo. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo Décimo primeiro. O Representantes de Cotistas deve comparecer às Assembleia Especiais da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Décimo segundo. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, do Representantes de Cotista podem ser apresentados e lidos na Assembleia Especial da Classe, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Décimo terceiro. O Representantes de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de cotas e aos Cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo Décimo quarto. O Representantes de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO VII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26º O exercício do Classe terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término no último dia do mês de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Artigo 27º As demonstrações financeiras da Classe obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente registrado na CVM.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras da Classe devem ser elaboradas observando-se, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Artigo 28º A Classe terá escrituração contábil própria, destacada de seu Administrador.

CAPÍTULO VIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

Artigo 29º A Classe terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á por meio de Assembleia Especial de Cotistas, conforme o disposto no Artigo 19º, alínea "(f)" deste Anexo I, nas hipóteses previstas na regulamentação ou por determinação da CVM.

Parágrafo Primeiro. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe.

Parágrafo Segundo. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Parágrafo Terceiro. A dissolução e liquidação da Classe em decorrência da alienação dos ativos da Classe dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Especial de Cotistas.

Parágrafo Quarto. A partilha de que trata este Artigo 29º deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Especial de Cotistas.

Artigo 30º Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

Artigo 31º Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Classe, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;
 - (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 30º - deste Anexo I, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Artigo 32º Após a partilha de que trata o Artigo 29ºParágrafo Primeiro do Artigo 29º acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo o Administrador, Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador e Gestor.

Parágrafo Primeiro. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Parágrafo Segundo. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 32º acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Artigo 33º O Administrador e o Gestor, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

CAPÍTULO IX – DA TRIBUTAÇÃO E DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 34º A tributação da carteira da Classe bem como a de seus cotistas estão descritas no Anexo IV a este Regulamento.

Artigo 35º O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Parágrafo Terceiro. Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento de rendimentos do Ativo Alvo e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidas as despesas previstas neste Anexo I para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Parágrafo Quarto. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias

aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do Artigo 22 da Lei nº 8.245, a saber: a) obras de reformas ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura de fachadas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, quando não sejam de responsabilidade dos locatários, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quinto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no máximo, 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo Administrador do Fundo.

Parágrafo Sexto. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude dos resultados auferidos nos termos deste Artigo 35º.

CAPÍTULO X – ENCARGOS

Artigo 36º Nos termos do Artigo 117 da Resolução CVM 175, adicionalmente aos Encargos do Fundo, à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, constituem encargos da Classe Única os mesmos encargos previstos na Parte Geral do Regulamento.

ANEXO II – TERMOS DEFINIDOS

Os termos definidos no presente Regulamento possuem o seguinte significado:

1ª Emissão:	Significa a 1ª emissão de Cotas do Fundo, nos termos do Anexo I;
Administrador:	Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada;
Agente de Medição de Obras:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4ºParágrafo Segundo do Artigo 4º- da Parte Geral do Regulamento;
ANBIMA:	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anexo I:	significa o Anexo I do Regulamento, que dispõe sobre os direitos e obrigações da Classe Única.
Assembleia Especial:	Significa a assembleia especial de Cotistas;
Assembleia Geral:	Significa a assembleia geral de Cotistas;
Ativo Alvo:	Tem o significado que lhe é atribuído no <i>caput</i> do Artigo 8º - do Anexo I;
Ativos:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º - do Anexo I;
Ativos Financeiros:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Segundo do Artigo 8º do Anexo I;
Auditor Independente:	Significa a empresa de auditoria contratada pelo Fundo para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo anualmente;
Capital Comprometido:	O valor total equivalente à quantidade de Cotas subscritas por cada investidor no âmbito da 1ª Emissão, observado o disposto no Suplemento da 1ª Emissão;
B3:	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

CNPJ:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
Classe Única:	significa a classes única de costas que representando o patrimônio total do Fundo.
Código Civil:	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Chamada de Capital:	Significa cada chamada de capital realizada pelo Administrador, na forma do Artigo 15ºParágrafo Primeiro do Artigo 15º - do Regulamento, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, as Cotas subscritas, até o limite do respectivo Capital Comprometido, nos termos e condições estabelecidos no Compromisso de Investimento e no respectivo boletim de subscrição;
Compromisso de Investimento:	Significa o " <i>Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização</i> ", por meio do qual os investidores obrigar-se-ão a integralizar o valor das Cotas do Fundo por eles subscritas, à medida que o Administrador faça Chamadas de Capital;
Conflito de Interesses:	significa a titularidade, seja por meio da propriedade de valores mobiliários, contrato, acordo de sócios, procuração para voto ou por outro meio, de direitos de participação ou de direitos contratuais de uma Pessoa que lhe assegure, direta ou indiretamente: (i) a maioria dos votos nas deliberações de tal Pessoa, ou (ii) o poder de nomear a maioria dos administradores ou diretores de tal Pessoa, ou (iii) o poder de direcionar ou influenciar a direção da administração ou as políticas de tal Pessoa.
Cotas:	Significa as cotas de emissão do Fundo;

Cotistas:	Significa os titulares das cotas de emissão do Fundo;
Custodiante:	Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
CVM:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Emissão:	Significa a data em que ocorrer a Primeira Integralização de cotas por qualquer Cotista;
Emissão Autorizada:	Tem o significado que lhe é atribuído no <i>caput</i> do Artigo 17º - do Anexo I;
Empreendimento Imobiliário:	Tem o significado que lhe é atribuído no <i>caput</i> do Artigo 8º - do Anexo I;
Encargos do Fundo:	tem o significado disposto no Artigo 45º, da Parte Geral, do Regulamento.
Encargos da Classe Única:	tem o significado disposto no Capítulo VIII, do Anexo I.
Gestora:	Significa a Angá Administração de Recursos Ltda. , acima qualificada;
Hurdle:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 22ºParágrafo Segundo do Artigo 22º - do Anexo I;
IPCA:	Significa o índice de preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
Lei nº 8.245:	Significa a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
Lei nº 8.668:	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
Lei nº 11.033:	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

Prestadores de Serviços Essenciais:

significa, em conjunto, o "Administrador" e a "Gestora", conforme CAPÍTULO III – da Parte Geral do Regulamento;

Primeira Integralização:

significa a data da Primeira Integralização das Cotas da Classe Única objeto da primeira Chamada de Capital;

Política de Investimento:

Significa a política de investimentos adotada pelo Fundo, conforme descrita no CAPÍTULO III – do Anexo I;

Regulamento:

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 1º - da Parte Geral do Regulamento;

Remuneração do Agente de Controladoria:

Tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do Artigo 25º da Parte Geral do Regulamento;

Remuneração do Custodiante:

Tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do Artigo 24º da Parte Geral do Regulamento;

Representante dos Cotistas:

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 25º do Anexo I;

Reserva de Caixa:

Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Segundo do Artigo 24º - deste Regulamento;

Reserva de Contingência:

Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Quarto do Artigo 35º do Anexo I;

Resolução CVM 175:

Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Resolução CVM 30:

Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Taxa de Administração:

Tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do Artigo 20º da Pate Geral do Regulamento;

Taxa de Gestão:

Tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do Artigo 21º da Pate Geral do Regulamento; e

Taxa de Performance:

Tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do Artigo 22º - da Pate Geral do Regulamento.

ANEXO III – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO

1. Emissão e série: 1ª Emissão primária de Cotas, em série única.

2. Regime de colocação e período de colocação: a oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, e será liderada pela instituição intermediária líder da oferta, em regime de melhores esforços de colocação ("Oferta").

3. Prazo: o prazo para subscrição das cotas da 1ª Emissão é de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses do seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o Artigo 8º da Instrução CVM 476, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento ("Período de Distribuição").

4. Preço de emissão das Cotas: o valor unitário inicial de emissão das Cotas da 1ª Emissão será R\$ 100,00 (cem reais) na Data de Emissão.

4.1. Preço de Integralização das Cotas. O Preço de Emissão atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC - DI"), desde a Data de Emissão das Cotas da 1ª Emissão até a data em que o Administrador efetuar a respectiva Chamada de Capital.

5. Quantidade de Cotas e valor total da 1ª Emissão: serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, totalizando até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor da 1ª Emissão") na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, observado o disposto abaixo.

5.1. Montante mínimo: caso não seja subscrita quantidade de Cotas suficiente para atingir o montante mínimo da 1ª Emissão, fixado em R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"), a 1ª Emissão será cancelada. Neste caso, o Administrador deverá:

(i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

6. Subscrição: por meio da assinatura de cada Compromisso de Investimento e de cada Boletim de Subscrição, o investidor, de forma irrevogável e irretratável, subscreverá Cotas da 1ª Emissão em quantidade equivalente ao valor indicado nos referidos documentos ("Cotas Subscritas" e "Capital Comprometido", respectivamente), obrigando-se, portanto, a integralizar as Cotas Subscritas por meio do aporte no Fundo do valor do Capital Comprometido, na forma descrita no Compromisso de Investimento.

7. Integralização: as Cotas subscritas pelo investidor serão integralizadas na medida em que ocorrerem as Chamadas de Capital para integralização por parte do Administrador, mediante solicitação por escrito do Gestor, nos termos do Regulamento, do Boletim de Subscrição e dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação escrita do Gestor, conforme o necessário para atender ao cronograma de

pagamento do preço de aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, conforme o item 9.2 abaixo, observado o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 15º - do Regulamento.

7.1. O descumprimento da obrigação de integralizar as Cotas da 1ª Emissão subscritas por cada Cotista nos termos do Regulamento e do Compromisso de Investimento poderá ensejar a utilização de todas as medidas legais cabíveis para o cumprimento da obrigação ora assumida, sem prejuízo da aplicação das medidas previstas no Parágrafo Quarto do Artigo 16º - da Anexo I.

8. Subscrição mínima: o valor mínimo inicial de subscrição, por investidor, das cotas da 1ª Emissão, será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Público-alvo: investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, ou seja, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

9. Destinação dos recursos: os recursos captados serão destinados à aquisição do Ativo Alvo, nos termos da Política de Investimentos do Fundo, observado o disposto a seguir.

9.1. Com a finalidade de formalizar os termos e condições relativos à compra e venda do Ativo Alvo, o Fundo celebrará com a **Meta Administradora de Bens Ltda. – ME**, inscrita no CNPJ nº 08.763.694/0001-20 ("Vendedora"), um instrumento particular de compromisso de venda e compra e condições gerais ("Compromisso de Venda e Compra"), cujo objeto será a aquisição de unidades imobiliárias a serem escolhidas entre aquelas identificadas na tabela abaixo, que indica inclusive o respectivo preço de aquisição ("Preço de Aquisição"):

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m ²)	PREÇO
102	157,42	R\$3.148.400,00 (três milhões, cento e quarenta e oito mil e quatrocentos reais).
103	310,43	R\$6.068.500,00 (seis milhões, sessenta e oito mil e quinhentos reais).
104	159,18	R\$3.183.600,00 (três milhões, cento e oitenta e três mil e seiscentos reais).
105	246,1	R\$4.801.100,00 (quatro milhões, oitocentos e um mil e cem reais)
106	204,71	R\$4.094.200,00 (quatro milhões, noventa e quatro mil e duzentos reais).
107	246,1	R\$4.801.100,00 (quatro milhões, oitocentos e um mil e cem reais).
108	213,91	R\$4.221.680,00 (quatro milhões, duzentos e vinte e um mil, seiscentos e oitenta reais).
109	438,02	R\$8.170.840,00 (oito milhões, cento e setenta mil, oitocentos e quarenta reais).
110	371,01	R\$7.187.700,00 (sete milhões, cento e oitenta e sete mil e setecentos reais).

201	239,64	R\$ 4.792.800,00 (quatro milhões, setecentos e noventa e dois mil e oitocentos reais).
202	148,36	R\$2.967.200,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e sete mil e duzentos reais).
203	240,38	R\$4.807.600,00 (quatro milhões, oitocentos e sete mil e seiscentos reais).
204	148,36	R\$2.967.200,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e sete mil e duzentos reais).
205	185,65	R\$3.713.000,00 (três milhões, setecentos e treze mil reais).
208	185,65	R\$3.713.000,00 (três milhões, setecentos e treze mil reais).
209	290,63	R\$5.812.600,00 (cinco milhões, oitocentos e doze mil e seiscentos reais).
210	254,76	R\$5.095.600,00 (cinco milhões, noventa e cinco mil e seiscentos reais).

9.2. O Preço de Aquisição será pago pelo Fundo na forma descrita a seguir:

- (a) **Sinal:** 10% (dez por cento) do Preço de Aquisição, será pago pelo Fundo à Vendedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da conclusão da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo;
- (b) **Parcelas Mensais:** 60% (sessenta por cento) do Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Vendedora em 22 (vinte e duas) parcelas mensais e consecutivas ao longo da execução da obra do Empreendimento Imobiliário, de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Venda e Compra;
- (c) **Parcela Final:** 30% (trinta por cento) do Preço de Aquisição, atualizado pelo INCC-DI desde a data da celebração do Compromisso de Compra e Venda, será pago em até 15 (quinze) dias após a celebração de termo de entrega das unidades pelo Incorporador, o que deverá ocorrer após a expedição de alvará de conclusão de obras pela Prefeitura do Município de São Paulo-SP; e
- (d) **Atualização:** As Parcelas Mensais e a Parcela Final serão atualizadas pelo INCC - DI desde a data da celebração do Compromisso de Venda e Compra até a respectiva data do pagamento. Para efeito do cálculo, será considerada a variação positiva acumulada do referido índice entre o segundo mês anterior ao da assinatura do Compromisso de Venda e Compra e segundo mês anterior ao do efetivo pagamento (M-2). O Compromisso de Venda e Compra irá disciplinar as hipóteses em que o pagamento das parcelas poderá ser sobrestado pelo Fundo e os demais termos e condições aplicáveis à aquisição.

10. Não será cobrada taxa de ingresso referente à 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

11. Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

ANEXO III - FATORES DE RISCO

Riscos de Mercado

I. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II. Risco Institucional. As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer danos ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III. Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento da sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Profissional, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento

imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV. Riscos relacionados 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 do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos Ativos.

V. Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seu objetivo de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativa à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII. Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas 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 deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

VIII. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão

depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX. Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração e Gestão do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

X. Risco de Inadimplência. O Fundo irá realizar Chamadas de Capital para fazer frente às suas obrigações, incluindo sem limitação o pagamento de despesas e de parcelas do preço de compra do Ativo Alvo. Caso quaisquer Cotistas deixem de cumprir com sua obrigação de integralizar Cotas em atendimento à uma Chamada de Capital, o Fundo poderá fazer uso da Reserva de Caixa. Caso, em decorrência deste uso, a Reserva de Caixa caia abaixo do patamar de 2,0% (dois inteiros por cento) do Capital Comprometido, ou caso a Reserva de Caixa não seja suficiente para suprir o inadimplemento do Cotista, o Administrador deverá realizar nova Chamada de Capital. Adicionalmente, no caso de inadimplência, não há qualquer garantia de que o Administrador terá sucesso na cobrança e recebimento dos valores devidos e não pagos pelo Cotista inadimplente.

Riscos relativos às despesas do Fundo

XI. Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis 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 pertencentes ao Fundo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XII. Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

XIII. Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não

conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XV. Risco de Conflito de Interesses. A atual proprietária do Ativo Alvo é uma sociedade controlada por um parente em segundo grau do sócio fundador e diretor responsável pela área de gestão de recursos da Gestora. Desse modo, a aquisição pelo Fundo do Ativo Alvo pode configurar uma situação de potencial Conflito de Interesses. Ainda que haja a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas a respeito da aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tal fato não necessariamente significará que a operação refletirá as condições de mercado, o que poderá resultar em impactos negativos sobre a rentabilidade do Fundo e, por consequência, em prejuízos aos cotistas.

XVI. Risco de Construção e de Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco de finalização da construção do Imóvel e a obtenção do respectivo alvará de conclusão de obra ("habite-se"), bem como após a sua construção o da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVII. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os imóveis pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVIII. Riscos Relacionados a Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e seu Administrador tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figure na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XIX. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

XX. Riscos Jurídicos e da desconsideração da responsabilidade limitada pelo Poder Judiciário. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo

considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, a legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade de existência de Classes de Cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada.

XXI. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

XXII. Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

XXIII. Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a

empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XXIV. Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

XXV. Demais Riscos. O Fundo está 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, decisões judiciais, etc.

ANEXO IV – TRIBUTAÇÃO

I- Tributação da carteira do Fundo:

Artigo 1º Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Artigo 2º Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Artigo 3º Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

II Tributação dos Cotistas do Fundo:

Artigo 4º Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 5º Não obstante o disposto no Artigo 4º acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 100 (cem) Cotistas; e
- (b) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 6º Ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o Cotista pessoa física que for detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção prevista no Artigo 5º. acima.

Artigo 7º O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas

ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Artigo 8º O Administrador e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, de modo que não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e da Gestora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na alínea "(a)" do Artigo 5º. e o Artigo 6º. acima; já quanto à alínea "(b)" do Artigo 5º acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas descritas neste Artigo 7º, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

Artigo 9º Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do Fundo poderá ser compensado com o retido do Cotista na proporção de sua participação no Fundo (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, conforme alterada).

Artigo 10º Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

Artigo 11º Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.