



**REGULAMENTO DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS**  
**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS APLICADAS NO FUNDO**

**Artigo 1º** O CODEMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, é um fundo de investimento imobiliário regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pelo Anexo III da Resolução 175 da CVM, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

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

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

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

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

**Artigo 2º** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

**Artigo 3º** O Fundo é são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação editada pela CVM relativamente aos fundos de investimento em títulos e valores mobiliários.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS DO FUNDO**

**Artigo 4º** A administração e custódia do FUNDO são realizadas pela **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Centro, CEP: 20040-909, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.391, expedido em 15 de dezembro de 2016, doravante designada como ADMINISTRADORA.

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

**Artigo 6º** São obrigações da Administradora:

- I) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, conforme determinado, nos artigos 83, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos presentes no Anexo III da mesma Resolução;
- II) observar as vedações estabelecidas nos artigos 45, 101 e 103 da Resolução CVM 175/2022;
- III) Diligenciar para manter, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, os documentos, atualizados e, em perfeita ordem:
  - a) o registro dos cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos, conforme aplicável;
  - c) o livro de presença de cotistas;
  - d) o arquivo dos pareceres do Auditor Independente;
  - e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio;
  - f) a documentação relativa às operações do Fundo.
  - g) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (a) acima até o término de tal inquérito;
  - h) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;
  - i) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
  - j) receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo, devendo reportar tais recebimentos aos cotistas;
  - k) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 175;
  - l) elaborar, em conjunto com a Gestora, relatório a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento, em periodicidade a ser estipulada pelos cotistas juntamente com a Administradora, bem como monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
  - m) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes deste Regulamento;

- n) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, as deliberações da Assembleia Geral de cotistas e as instruções e recomendações da Gestora;
- o) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VII deste Regulamento nos termos exigidos em Lei;
- p) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- q) empregar, na defesa dos direitos dos cotistas e do Fundo, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- r) distribuir as cotas do Fundo, sob regime de melhores esforços;
- s) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- t) divulgar a todos os cotistas, na forma prevista neste Regulamento e conforme artigo. 64 da Resolução CVM 175, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira;
- u) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;
- v) levar à aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral, cartas de contratação com advogados, consultores legais em geral, peritos de avaliação e quaisquer outros terceiros que poderão ser contratados para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive a substituição destes;
- w) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo;
- x) Zelar para que não exista privilégio no tratamento de um cotista em relação a outro, inclusive no tocante ao recebimento de informações relativas ao Fundo, obrigatórias ou não;
- y) viabilizar o acompanhamento e supervisão das atividades do Fundo pelos cotistas;
- z) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades da Classe de Responsabilidade Limitada e, consequentemente transferir à Classe de responsabilidade Limitada qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de prestador de serviços à Classe de Responsabilidade Limitada; e

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

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

- (a) receber (i) depósito em conta corrente própria, e (ii) qualquer outro valor ou direito em conta bancária própria;
- (b) contrair ou efetuar qualquer empréstimo;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- (d) vender ou de qualquer outra forma disposto de cotas;
- (e) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (f) aplicar recursos na aquisição de direitos creditórios, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução ICVM 175 de 23 de dezembro de 2022, ou caso os direitos creditórios sejam emitidos por companhias ou sociedades investidas do Fundo;
- (g) negociar com duplicatas e notas promissórias;
- (h) aplicar recursos no exterior;
- (i) aplicar recursos na aquisição de bens imóveis;
- (j) aplicar recursos na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão;
- (k) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de quotistas; e
- (l) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

**Artigo 7º** A gestão da carteira do Fundo, caberá à **GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede à Avenida das Nações Unidas, 8501, 17º andar, Pinheiros - São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.403.817/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos referidos serviços por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 12.348, expedido em 25 de maio de 2012 (“GESTOR”).

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

- a) ***seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do Fundo;***
- b) ***formular, no melhor interesse do Fundo, as estratégias e diretrizes de investimento e desinvestimento, incluindo a aquisição e/ou alienação parcial ou total dos Valores Mobiliários;***
- c) ***prospectar, selecionar e celebrar negócios para a carteira do Fundo, em nome da Classe de cotas, caso tenha, segundo a política de investimento estabelecida no Capítulo VI, do Anexo I, deste Regulamento;***
- d) ***contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo; distribuição de Cotas; consultoria de investimentos; classificação de risco por agência classificadora de risco; formador de mercado de classe fechada; e gestão da carteira ativos do Fundo, caso esses serviços não sejam prestados pelo gestor;***
- e) ***executar as transações de investimento e desinvestimento, na forma autorizada pelas Classes de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do fundo e de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Capítulo VI, do Anexo I, deste Regulamento;***
- f) ***representar o Fundo, na forma da legislação aplicável, perante a Companhia Investida e monitorar os investimentos do Fundo, mantendo documentação hábil para demonstrar tal monitoramento, e cumprirá suas atividades com o acompanhamento da Administradora e dos cotistas na representação do Fundo;***
- g) ***firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa de que o Fundo participe, mediante aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral;***
- h) ***manter documentação hábil para que se verifique como se deu o seu processo decisório relativo à composição da carteira do Fundo;***
- i) ***zelar para que não exista privilégio no tratamento de um cotista em relação a outro, inclusive no tocante ao recebimento de informações relativas ao Fundo, obrigatórias ou não;***
- j) ***assegurar que, caso a Gestora atue como distribuidora das cotas do Fundo, durante o período de captação todos os investidores tenham acesso ao mesmo grau de informação, inclusive no que respeite às suas atualizações;***
- k) ***dedicar tempo e possuir equipe compatível com suas atribuições;***
- l) ***possuir código de ética, política interna de investimentos pessoais e política de contingência e continuidade dos negócios;***
- m) ***não divulgar ou fazer uso indevido de informações confidenciais, incluindo, sem limitação, dados de natureza societária, objetivos de investimentos, estrutura jurídica e segredos de negócio.***

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

- (a) comunicar à Administradora qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo de que tenha conhecimento, de modo a preservar as Classes de Responsabilidade Limitada cotistas do Fundo, caso tenha;*
- (b) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de cotistas no tocante as atividades de gestão;*
- (c) cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento aplicáveis às atividades de gestão da carteira;*
- (d) elaborar, em conjunto com a Administradora, o relatório mencionado no Artigo 5º, alínea “g” acima;*
- (e) fornecer ao Classes de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotistas do fundo que requererem, estudos e análises de investimento para fundamentar as decisões a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;*
- (f) fornecer aos cotistas, conforme periodicidade prevista no presente Regulamento, bem como na legislação em vigor, estudos e análises que permitam acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado dos investimentos;*
- (g) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;*
- (h) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora do Fundo ou oriundo da própria carteira da Fundo;*
- n) assegurar as práticas de governança referidas no art. 8º do anexo IV da Resolução CVM 175 de dezembro de 2022;*
- (i) contratar, em nome do Fundo, bem como coordenar, os serviços de assessoria e consultoria correlatos aos investimentos ou desinvestimentos do Fundo; e*
- (j) fornecer à Administradora todas as informações e documentos necessários para que este possa cumprir suas obrigações, nos termos do artigo 105 da Resolução CVM 175.*
- (k) Comparecer na assembleia que trata a respeito do Patrimônio Líquido Negativo do fundo, na qualidade de prestador de serviço responsável pela gestão da carteira de ativos, nos termos estipulados no capítulo XII, do Anexo I, deste Regulamento.*

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

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

**Parágrafo 5º** O Gestor poderá tomar e dar os ativos integrantes da carteira da Classe de Responsabilidade Limitada, caso tenha cotistas do fundo, em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**Parágrafo 6º** O Gestor poderá contrair empréstimos, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada cotistas do fundo, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da Resolução CVM 175.

**Parágrafo 7º** O Gestor poderá prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do Fundo, relativamente a operações relacionadas à sua carteira.

**Parágrafo 8º** É vedado ao Gestor e à empresa de consultoria, caso tenha, receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da empresa de consultoria, na sugestão de investimento.

**Parágrafo 9º** É vedado o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do fundo.

**Parágrafo 10** O processo decisório de análise, investimento, conversão de ativos e desinvestimento pela Gestora será o resultado da avaliação econômico-financeira dos ativos investidos e dos diversos cenários econômicos, políticos e financeiros do mercado interno e externo, respeitando-se as disposições deste Regulamento.

**Parágrafo 11** A política de exercício de direito de voto visa à defesa dos interesses do Fundo com relação aos ativos que compõem a carteira do Fundo. Nesse sentido, o Fundo exercerá o direito, conferido ao titular do ativo, de votar em assembleias, seguindo a política de voto da Gestora e o deliberado no Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 12** Por ocasião da participação da Gestora nas assembleias descritas acima, a Administradora, desde que formalmente requisitado pela Gestora, dará representação legal à Gestora para que esta manifeste seu voto em nome do Fundo em referidas assembleias.

**Parágrafo 13** As informações acerca do Fundo estarão disponíveis, a qualquer tempo, não excluindo a necessidade da comunicação formal por parte da Gestora. Dessa forma, a Gestora deve dispor, para acesso dos investidores do Fundo, Relatórios Periódicos com o intuito de manter os investidores permanentemente informados sobre o Fundo, a Gestora e a Companhia Investida.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

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

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

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

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

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



## **CAPÍTULO V**

### **ENCARGOS DO FUNDO**

#### **Artigo 11** Constituem Encargos do Fundo:

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

(p) contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado em que o Fundo tenha suas Quotas admitidas à negociação;

(q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;

(r) gastos da distribuição primária de Quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

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

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

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

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

## **CAPÍTULO VI**

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 13** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- V. Deliberar sobre a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Deliberar sobre alteração do prazo de duração do Fundo;

XII. Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e dos arts. 27§ 1º, 31 e 32, IV, do Anexo III, da Resolução 175/2022;

XIII. Deliberar sobre a alteração da taxa de administração.

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

**Parágrafo 2º** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo o Administrador comunicar aos cotistas tais alterações, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 3º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, por justa causa, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Justa Causa"):

- I. atuou com culpa, negligência, imprudência ou de forma fraudulenta;
- II. descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar no desempenho de suas funções, não tendo sanado-as no prazo de 10 (dez) dias quando notificado do descumprimento por qualquer dos interessados;
- III. foi condenado em última instância por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro nacional;
- IV. foi impedido de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; ou
- V. faliu, ou teve recuperação judicial ou extrajudicial decretada.

**Parágrafo 4º** Na hipótese de destituição por Justa Causa do Gestor ou da Administradora ou do Consultor Imobiliário estes não farão jus à Taxa de Performance e à Taxa de Administração na proporção que lhes for devida, calculadas *pro rata temporis* pelo período compreendido entre o evento que ocorreu a Justa Causa até a sua destituição.

**Artigo 14** A primeira convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas Ordinárias; e (ii) no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas Extraordinárias.

**Parágrafo 1º** Independentemente das formalidades previstas no artigo 14, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 2º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante de cotista, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art 14, do Anexo III, da Resolução 175/2022, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. O percentual de que trata este item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham utilizado da prerrogativa do item anterior, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item anterior, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 15** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 16** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, a critério da Administradora, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

**Parágrafo 2º** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora conforme determinado no Regulamento.

**Artigo 17** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, respeitado o disposto no parágrafo 3º do Artigo 25, do Anexo I.

**Parágrafo 1º** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 16, acima, e a legislação e normativos vigentes.

**Parágrafo 2º** O cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**Parágrafo 3º** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) o Administrador ou eventual gestor contratado;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do eventual gestor contratado;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao eventual gestor contratado, seus sócios, diretores e

funcionários;

- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 4º** Não se aplica a vedação prevista no item anterior quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item anterior;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores 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 parágrafo sexto do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

**Artigo 18** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 19** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas parágrafo 1º, abaixo.

**Artigo 20** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do artigo 13. dependem de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 1º** Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratam das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 21** É facultado a Cotista que detenha, em conjunto ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos Parágrafo 2º do Artigo 17, acima.

**Parágrafo 1º** A Administradora, após receber a solicitação de que trata o artigo 21, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da

solicitação; ou

II. 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 2º** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no artigo 21, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

**Parágrafo 3º** A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

**Parágrafo 4º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.2, acima, serão arcados pela Administradora.

**Parágrafo 5º** Pedido de Procuração. É facultado a Cotista que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item abaixo.

**Parágrafo 6º** Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

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

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

**Parágrafo 8º** Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir:

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

**Parágrafo 9º** É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item acima;
- (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item acima.

**Parágrafo 10º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.



## **CAPÍTULO VII**

### **DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO/DA SUA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 22** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

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

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

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

**Artigo 23** A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

- (a) quadrimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações constantes no Suplemento k, da Resolução CVM 175;
- (b) semestralmente com base no exercício social do Fundo, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (c) anualmente, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis das Classes de Responsabilidade Limitada, acompanhada do relatório do Auditor independente.

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

- I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação; e
- II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral.

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

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

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

**Artigo 24** A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

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

**Artigo 25** A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.

**Parágrafo 1º** A ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido nos termos do Código para fins de fazer com que tais documentos

cumpram com o Código. Nessa hipótese, a Administradora deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

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

**Artigo 26** Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 21º acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Artigo 27** Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XII sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aproveem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

**Artigo 28** A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.

**Artigo 29** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

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

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

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

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO**

**Artigo 30** O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

**Artigo 31** Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

**Artigo 32** O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

**Artigo 33** Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

**Artigo 34** As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: [https://www. https://www.rjicv.com.br/](https://www.rjicv.com.br/).



## **ANEXO I**

### **DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**Artigo 1º** A classe única de cotas do fundo é construída sob a forma de condomínio fechado regida pelo presente Anexo, pela Lei n.º 8.668/93 e pela demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

**Artigo 2º** A classe tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

#### **CAPÍTULO II**

##### **DO PRAZO DE DURAÇÃO E DO PÚBLICO – ALVO**

**Artigo 3º** A Classe terá prazo de duração da classe é indeterminado

**Artigo 4º** A Classe é destinada exclusivamente a quaisquer pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que sejam classificados como Investidores Qualificados e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

**Parágrafo 1º** Por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, a classe poderá dispensar a elaboração de Prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

**Parágrafo 2º** As Cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser subscritas ou adquiridas no mercado pelo incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo ou por pessoas a eles ligadas.

#### **CAPÍTULO III**

##### **DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

**Artigo 5º** A responsabilidade do Cotista não está limitada ao valor por ele subscrito, de modo que os Cotistas respondem por eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da



**GESTORA** em caso de inobservância da Política de investimentos ou de seus deveres nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, quando agirem com culpa grave ou dolo.

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

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

#### **CAPÍTULO IV** **DA INADIMPLÊNCIA DA CLASSE DE COTISTAS**

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

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

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO V** **DOS ENCARGOS DA CLASSE**

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO VI**

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

**Artigo 12** Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, sob a indicação do Gestor e com o

apoio do Consultor Imobiliário, conforme o caso, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, objetivando auferir ganhos acima da variação do IGP-M, ainda que sem qualquer compromisso ou garantia da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário do alcance ou superação do referido índice, por meio da exploração comercial, com o apoio do Consultor Imobiliário, dos Ativos Imobiliários que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, não constituindo objetivo primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais ou recebíveis no curto prazo.

**Parágrafo 1º** A aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe será realizada pela Administradora, após a análise do Consultor Imobiliário e validação da decisão de investimento pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento. Os Ativos Imobiliários poderão integrar um pool hoteleiro, mediante participação do Fundo, direta ou indiretamente, em uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP").

**Parágrafo 2º** O saldo de recursos da carteira pela Classe, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa ou reinvestido pela Administradora em Ativos Imobiliários indicados pelo Gestor e analisados pelo Consultor Imobiliário, observado o disposto na regulamentação e legislação vigentes.

**Parágrafo 3º** Caso os investimentos pela Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 2/20, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 40, do Anexo III, da Resolução 175/2022.

**Parágrafo 4º** Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pela Classe deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Informe Mensal. O Laudo de Avaliação deverá ser elaborado por uma empresa especializada indicada pelo Gestor e contratada pela Classe, e ainda, o Laudo de Avaliação deverá ser aprovado pelo Consultor Imobiliário, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º** Competirá ao Consultor Imobiliário a análise sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade da Classe, sendo que a decisão sobre a realização dos referidos atos será validada pelo Gestor e executada pela Administradora, observado o quanto disposto neste Regulamento.

**Parágrafo 6º** Garantias. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda da Classe Garantidor de Créditos - FGC.

**Parágrafo 7º** Derivativos. É vedada a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**Parágrafo 8º** Hipoteca. O(s) empreendimento(s) está(ão) sendo ou poderá(ão) ser construído(s) e viabilizado(s)

mediante financiamento concedido à atual proprietária do terreno, na qual foi(ram) ou será(ão) constituída(s) hipoteca(s) sobre o(s) imóvel(is) objeto do(s) empreendimento(s) em favor dos terceiros investidores até o montante efetivamente financiado para viabilização do empreendimento. A hipoteca, no entanto, deverá ser cancelada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a comprovação da quitação do preço do imóvel e desde que tenha sido concedido o habite-se, de forma que os Ativos Imobiliários sejam alienados ao Fundo totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dúvidas ou dívidas.

**Parágrafo 9º** O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, sendo certo que todas as operações da Classe que estejam de acordo com o seu objeto e Política de Investimentos poderão ser executadas pela Administradora, em nome do Fundo, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

## **CAPÍTULO VII**

### **CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

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

**Parágrafo 1º** O valor das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

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

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

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

**Parágrafo 5º** Não se aplica o disposto no parágrafo 4º, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Parágrafo 6º** Os Cotistas do Fundo:

- I- não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II- não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Parágrafo 7º** As Cotas de cada emissão da Classe poderão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Resolução 160/2022, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, e/ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Resolução 160/2022.

**Parágrafo 8º** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 9º** Não haverá resgate de Cotas.

**Parágrafo 10** As Cotas da Classe serão distribuídas pelo Intermediário Líder, que receberá remuneração disposta no suplemento da respectiva emissão e poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição, nos termos da legislação em vigor.

**Artigo 14** Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo a Primeira Emissão, o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

**Parágrafo 1º** A oferta pública das cotas da 1ª emissão de cotas da Classe será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução 160/2022, de forma que cada subscritor deverá subscrever no mínimo o equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º** A subscrição das cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

**Parágrafo 2º** Quando de seu ingresso no Fundo, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (e-mail). Caberá a cada cotista informar imediatamente a Administradora a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

**Parágrafo 3º** Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício em que forem integralizadas, calculados pro rata die a partir do recebimento dos recursos pelo Fundo e até o efetivo pagamento aos cotistas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 17 abaixo.

**Parágrafo 4º** A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 650.000 (seiscentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais).

**Parágrafo 5º** Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

**Parágrafo 6º** Nos termos da Resolução 160/2022, a instituição intermediária líder da oferta comunicará à CVM o encerramento da Oferta no prazo de 5 (cinco) dias contado do encerramento. Caso a oferta pública com esforços restritos não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, o intermediário líder realizará a comunicação à CVM de que a da Resolução 160/2022 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

**Artigo 15** A Segunda Emissão de Cotas do Fundo será composta por 1.430.000 (hum milhão e quatrocentos e trinta mil) de Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 105,00 (cento e cinco reais) cada, perfazendo a Segunda Emissão,

o montante total de R\$ 150.150.000,00 (cento e cinquenta milhões e cento e cinquenta reais).

**Parágrafo 1º** Serão aplicadas as regras previstas nos parágrafos 1º, 3º, 5º e 6º, para Segunda Emissão de Cotas.

**Parágrafo 2º** A oferta pública das Cotas da Segunda Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Segunda Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 650.000 (seiscentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a R\$ 68.250.000,00 (sessenta e oito milhões e duzentos e cinquenta mil reais).

**Artigo 16** A Terceira Emissão de Cotas do Fundo será composta por 1.183.933 (hum milhão, cento e oitenta e três mil e novecentos e trinta e três) de Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 126,69 (cento e vinte e seis reais e sessenta e nove centavos) cada, perfazendo a Terceira Emissão, o montante total de R\$ 150.000.073,17 (cento e cinquenta milhões, setenta e três reais e dezessete centavos).

**Parágrafo 1º** Serão aplicadas as regras previstas nos parágrafos 1º, 3º, 5º e 6º para Terceira Emissão de Cotas.

**Parágrafo 2º** A oferta pública das Cotas da Terceira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Terceira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o número de Cotas equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), calculado na data de aprovação da Terceira Emissão.

**Artigo 17** Exceto na hipótese prevista no parágrafo 1º abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um mesmo investidor, pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º** Não obstante o disposto no artigo 17 acima, nos termos no parágrafo 2º, artigo 4º, deste Regulamento, as Cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser subscritas ou adquiridas no mercado pelo incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo ou por pessoas a eles ligadas.

**Parágrafo 2º** Por proposta do Gestor, a Administradora poderá, após encerrado o processo de emissão previsto no artigo 26 acima, submeter à Assembleia Geral de Cotistas a proposta para a realização de novas emissões de cotas do Fundo, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas definir e aprovar os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime de colocação da oferta pública de cotas.

**Parágrafo 3º** O valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas do Fundo que será calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizada por um dia ("Cota de Abertura"), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas e em circulação, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas;

**Parágrafo 4º** Fica assegurado aos cotistas, desde que: (i) o Boletim de Subscrição esteja devidamente assinado; e (ii) os valores relativos às cotas subscritas estejam integralizados, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, cuja forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a nova emissão.

**Parágrafo 5º** Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência a outro cotista ou a terceiro;

**Parágrafo 6º** As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

**Parágrafo 7º** Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com distribuição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso não haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período e deduzidos de eventuais encargos do Fundo. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**Parágrafo 8º** As Cotas somente poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), à vista, no ato da subscrição, sendo que o preço de integralização das cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), durante toda a Primeira Emissão de Cotas do Fundo e R\$ 105,00 (cento e cinco reais), durante toda a Segunda Emissão de Cotas do Fundo.

**Parágrafo 9º** Tendo em vista que a integralização das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, conforme parágrafo 8º acima, não haverá necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento, bem como da realização de nenhuma chamada de capital.

**Artigo 18** Negociação das Cotas. As Cotas, após integralizadas, estarão aptas a serem negociadas no mercado secundário, em mercado de balcão organizado e, em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A., devendo os Cotistas respeitarem eventuais restrições a negociação impostas pelas características da Oferta a que tiverem aderido.

**Parágrafo 1º** Quando da negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar a classificação do novo Cotista como Investidor Qualificado, nos termos previstos neste Regulamento.

**Parágrafo 2º** Ficam vedadas negociações secundárias das Cotas de forma privada ou em mercado de balcão não organizado.

**Parágrafo 3º** Os Cotistas reconhecem as limitações de negociação secundária nos mercados regulamentados, conforme disposto na Resolução 175, em especial o prazo mínimo de 90 (noventa) dias para negociação, contados da subscrição pelo Cotista alienante.

## **CAPÍTULO VIII** **DO RESGATE E LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 19** As Cotas serão resgatadas, de acordo com o cronograma e demais procedimentos e condições estabelecidos na Assembleia Geral de Cotistas que decidir pela sua dissolução ou liquidação, considerando o montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Parágrafo 1º** O resgate das Cotas, previsto neste artigo será realizado pela Administradora, no mínimo em 10 (dez) dias úteis, contados da data definida na deliberação de liquidação e/ou dissolução pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 2º** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

**Parágrafo 3º** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

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

**Parágrafo 6º** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

**Parágrafo 7º** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 2º, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

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

**Parágrafo 9º** Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I- o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II- a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III- o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
- IV- Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 20** Sem prejuízo do disposto no parágrafo 3º abaixo, a Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser

realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo 1º** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

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

**Parágrafo 3º** A Classe deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

**Parágrafo 5º** Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

**Parágrafo 6º** Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante na data em que a Administradora informar a B3 o

rendimento a ser distribuído pelo Fundo, informação esta que deverá ocorrer até o 4º (quarto) dia do respectivo mês em que ocorrer a distribuição, respeitado o disposto neste Regulamento.

## **CAPÍTULO X**

### **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 21** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- V. Deliberar sobre a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Deliberar sobre alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e dos arts. 27§ 1º, 31 e 32, IV, do Anexo III, da Resolução 175/2022;
- XIII. Deliberar sobre a alteração da taxa de administração.

**Parágrafo 1º** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do artigo 39, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

**Parágrafo 2º** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo o Administrador comunicar aos cotistas tais alterações, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 3º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, por justa causa, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Justa Causa"):

- I. atuou com culpa, negligência, imprudência ou de forma fraudulenta;
- II. descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar no desempenho de suas funções, não tendo sanado-as no prazo de 10 (dez) dias quando notificado do descumprimento por qualquer dos interessados;
- III. foi condenado em última instância por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro nacional;
- IV. foi impedido de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores

mobiliários; ou

V. faliu, ou teve recuperação judicial ou extrajudicial decretada.

**Parágrafo 4º** Na hipótese de destituição por Justa Causa do Gestor ou da Administradora ou do Consultor Imobiliário estes não farão jus à Taxa de Performance e à Taxa de Administração na proporção que lhes for devida, calculadas *pro rata temporis* pelo período compreendido entre o evento que ocorreu a Justa Causa até a sua destituição.

**Artigo 22** A primeira convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas Ordinárias; e (ii) no mínimo 15(quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas Extraordinárias.

**Parágrafo 1º** Independentemente das formalidades previstas no artigo 14, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 2º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora ou por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante de cotista, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art 14, do Anexo III, da Resolução 175/2022, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. O percentual de que trata este item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham utilizado da prerrogativa do item anterior, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item anterior, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 23** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 24** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, a critério da Administradora, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

**Parágrafo 2º** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora conforme determinado no Regulamento.

**Artigo 25** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, respeitado o disposto no parágrafo 3º do Artigo 25, do Anexo I.

**Parágrafo 1º** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 16, acima, e a legislação e normativos vigentes.

**Parágrafo 2º** O cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**Parágrafo 3º** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

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

**Parágrafo 4º** Não se aplica a vedação prevista no item anterior quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item anterior;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores 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 parágrafo sexto do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

**Artigo 26** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 27** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas parágrafo 1º, abaixo.

**Artigo 28** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do artigo 21 dependem de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 1º** Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratam das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 29** É facultado a Cotista que detenha, em conjunto ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do §2º, do Artigo 25, acima.

**Parágrafo 1º** A Administradora, após receber a solicitação de que trata o artigo 29, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. 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 2º** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no artigo 29, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

**Parágrafo 3º** A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o artigo 29, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

**Parágrafo 4º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.2, acima, serão arcados pela Administradora.

**Parágrafo 5º** Pedido de Procuração. É facultado a Cotista que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item abaixo.

**Parágrafo 6º** Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

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

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

**Parágrafo 8º** Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir:

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

**Parágrafo 9º** É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item acima;
- (iii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e



(iv) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item acima.

**Parágrafo 10º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XI** **DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Artigo 30** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe, a Administradora e quaisquer dos demais prestadores de serviços ao Fundo dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XII** **FATORES DE RISCO**

**Artigo 31** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias ou compromissos por qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas ou ainda que alcancem ou superem o IGP-M.

**Parágrafo 1º** Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Parágrafo 2º** Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos Ativos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos Ativos Imobiliários e/ou da venda,

resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Parágrafo 3º** Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, uma vez que as Cotas do Fundo poderão ser subscritas por um mesmo investidor, dispensando a necessidade de qualquer critério específico para tanto.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

**Parágrafo 4º** Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Parágrafo 5º** Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, sujeitando-se inclusive os Cotistas à perda de capital investido no Fundo.

**Parágrafo 6º** Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Consultor Imobiliário encontrar outros Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

**Parágrafo 7º** Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**Parágrafo 8º** Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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 integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

**Parágrafo 9º** Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

**Parágrafo 10** Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**Parágrafo 11.** Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

**Parágrafo 12.** Riscos tributários. A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido

somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

**Parágrafo 13** Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**Parágrafo 14** Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

**Parágrafo 15** O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por

modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- I- política monetária, cambial e taxas de juros;
- II- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- III- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- IV- inflação;
- V- instabilidade social;
- VI- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- VII- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- VIII- racionamento de energia elétrica; e
- IX- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**Parágrafo 16** Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**Parágrafo 17** Risco jurídico. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Parágrafo 18** Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

**Parágrafo 19** Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PROVISIONADO**

**Artigo 32** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**Artigo 33** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os Ativos Imobiliários serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa especializada e atualizado em periodicidade não inferior a semestral, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os Ativos Imobiliários cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados inicialmente a valor de custo executado, posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa especializada e atualizado em periodicidade não inferior a semestral e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANBIMA; e

III. A metodologia de precificação dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos privados, obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:

- a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o PU de mercado;
- b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o PU de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um *pool de players* com forte participação no mercado (PIC);
- c) Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título é apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação cruzada ou o fluxo de amortização do papel não seja pré-definido, precificamos o ativo na curva de aquisição.

**Artigo 34** Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelo Comitê de Crédito da Administradora.

**Parágrafo 1º** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas pelo Comitê de Crédito com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.



## **CAPÍTULO XIV**

### **DO COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**Artigo 35** Composição e Competência. O Fundo contará com um Comitê de Investimentos composto por, no mínimo, 05 (cinco) membros, sendo 01 (um) necessariamente indicado pelo Gestor e 04 (quatro) eleitos em Assembleia Geral de Cotistas e 04 (quatro) suplentes, devendo ser escolhidos pelos cotistas dentre pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação.

**Parágrafo 1º** Caberá ao Comitê de Investimentos:

- I. acompanhar o desempenho do Fundo;
- II. debater as estratégias de alocação de recursos, sugerindo ao Gestor oportunidades de investimento em empreendimentos imobiliários para o Fundo, desde que atendam a sua política de investimento; e
- III. garantir a ética e transparência das operações.

**Parágrafo 2º** Os membros do Comitê de Investimentos exercerão suas funções por prazo indeterminado, podendo renunciar ou serem substituídos em Assembleia Geral de Cotistas a qualquer tempo. Em caso de renúncia, o membro deverá comunicar tal

pretensão ao Administrador do Fundo com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, de forma que este tome as medidas cabíveis para sua substituição.

**Parágrafo 3º** A atuação como membro do Comitê de Investimentos não será remunerada em nenhuma hipótese.

**Parágrafo 4º** Os membros efetivos do Comitê de Investimentos poderão ser substituídos, exceto o membro indicado pela Gestora, quando qualquer um dos membros efetivos deixarem de compor o quadro diretivo de seus Institutos.

**Artigo 36** Deliberações e quóruns. Os membros do Comitê de Investimentos se reunirão sempre que convocados por um de seus membros, por cotistas detentores de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, pela Administradora ou pelo Gestor, sendo válida a reunião em que todos se fizerem presentes, independentemente de convocação.

**Parágrafo 1º** As reuniões se instalam com a presença de, pelo menos, 02 (dois) membros, sendo um deles necessariamente o membro indicado pelo Gestor. As reuniões também poderão ser efetuadas eletronicamente, por meio de conferências telefônicas ou qualquer outro meio que garanta a participação de todos, inclusive do membro indicado pelo Gestor. Nos casos em que as reuniões forem realizadas eletronicamente, as mesmas deverão ser formalizadas por meio de correio eletrônico, com cópia para todos os membros do Comitê de Investimentos e para a Administradora do

Fundo.

**Parágrafo 2º** As deliberações serão tomadas pela maioria dos membros presentes e os votos serão contados por cabeça. Em caso de empate, será convocada nova reunião do Comitê para dirimir o impasse.

**Parágrafo 3º** Na impossibilidade de participação de qualquer um dos membros do Comitê de Investimentos, este poderá estabelecer, com exclusividade, um procurador com poderes específicos para representá-lo nas reuniões, desde que munido de instrumento de procuração.

**Parágrafo 4º** Em todas as reuniões que forem realizadas presencialmente, deverá ser formalizada ata com indicação dos presentes. Cópia da ata, autenticada pela mesa e assinada por todos os presentes, deverá ser enviada à Administradora, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis da realização da reunião, para o devido arquivamento junto à documentação do Fundo e eventuais medidas necessárias.

## **CAPÍTULO XV**

### **DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 37** Os exercícios sociais da classe são de 01 (um) ano cada, encerrando-se no 31 de dezembro de cada ano, quando são levantadas as demonstrações contábeis relativas ao período findo, as quais são auditadas pelo auditor independente.

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

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

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

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

## **CAPÍTULO XVI**

### **DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELA CLASSE**

**Artigo 38** A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artigo 39** A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

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

**Artigo 40** A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.

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

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

**Artigo 41** Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 61 acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Artigo 42** Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XIV sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

**Artigo 43** A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.

**Artigo 44** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

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

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

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

**Artigo 45** O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

**Artigo 46** Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

**Artigo 47** O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

**Artigo 48** Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

**Artigo 49** As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: [https://www. https://rjicv.com.br/](https://www.rjicv.com.br/).

## **CAPÍTULO XVII**

### **DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 50** A Classe contará com os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pelo Administrador.

**Artigo 51** A Classe também contará com os serviços de Administração Hoteleira **que realizara a** administração das locações ou arrendamento dos ativos provenientes do empreendimento hoteleiro “Golden Tulip Belo Horizonte”, a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 104.030, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte – MG e o(s) empreendimento(s) ligado(s) à Administradora Hoteleira que for(em) adquirido(s) pelo Fundo

serão realizadas pela Administradora Hoteleira, que também será responsável, dentre outros, por:

- I. recolher os tributos eventualmente incidentes sobre os contratos de locação ou arrendamento das unidades provenientes do(s) empreendimento(s) ligados à Administradora Hoteleira integrantes da carteira do Fundo;
- II. elaborar e fornecer ao Fundo, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência, a prestação de contas mensal e o demonstrativo financeiro, considerando, inclusive, os aluguéis vencíveis e os vencidos e não pagos;
- III. elaborar em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano balanços patrimoniais e demonstrações de resultados, que deverão ser apresentados ao Fundo no prazo de 90 (noventa) dias do final de cada exercício;
- IV. assumir em nome do Fundo todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações referentes às unidades provenientes do(s) empreendimento(s) ligado(s) à Administradora Hoteleira "", principalmente no que tange as obrigações fiscais e em relação a terceiros; e
- V. desenvolver as atividades de Administrador Hoteleiro em obediência aos padrões hoteleiros, firmar contratos de franquia, marketing e sistema de reservas internacionais e nacionais com empresas de conhecido valor agregado no ramo hoteleiro.

**Artigo 52** A consultoria imobiliária especializada será realizada pela **DEXTER ENGENHARIA SOCIEDADE SIMPLES LTDA.**, sociedade empresária, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 828, 4º andar, conjunto 42, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 67.566.711/0001-07 ("Consultor Imobiliário").

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 53** Os valores pagos pela classe de cotas aos prestadores de serviços essenciais, estão detalhados no Anexo II do Regulamento.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**Artigo 54** A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Parágrafo 1º** De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo à Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:



**Parágrafo 2º** O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

**Parágrafo 3º** O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

**Parágrafo 4º** As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo 5º** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.1, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 7.7 acima.

**Parágrafo 6º** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**Parágrafo 7º** Nos termos do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

**Artigo 55** O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução 175/2022 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**Parágrafo 1º** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução 175/2022 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 56** As Partes elegem o Foro da Comarca da capital do Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2025

**RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora



## **ANEXO II**

### **DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS**

|                                          |                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>MÊS/ ANO DE REFERÊNCIA</b>            |                                                    |
| <b>FUNDO</b>                             | <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS</b> |
| <b>CNPJ</b>                              | <b>14.461.076/0001-91</b>                          |
| <b>PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS</b> |                                                    |
| <b>ADMINISTRAODR FIDUCIÁRIO</b>          | <b>RJI CORRETORA DE VALORES LTDA</b>               |
| <b>GESTOR DE RECURSOS</b>                | <b>GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA</b>                  |

### **SEÇÃO I – CARACTERÍSTICAS DA SUBCLASSE**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CLASSE RELACIONADA</b>                        | <b>CLASSE DE INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS</b>                                                                                                                                                                    |
| <b>CNPJ DA CLASSE</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>TAXA GLOBAL DA CLASSE</b>                     | 1,20%                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TAXA DE PERFORMANCE</b>                       | 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo FUNDO, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido da taxa de 6% (seis por cento) ao ano |
| <b>PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA PERFORMANCE</b> | SEMESTRALMENTE                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PÚBLICO AVO</b>                               | INVESTIDOR QUALIFICADOS E                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>INVESTIMENTO MÍNIMO</b>                       | R\$ 100,00 (CEM REAIS)                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COTIZAÇÃO DA APLICAÇÃO</b>                    | N/A                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CONVERSÃO EM RESGATE</b>                      | N/A                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PAGAMENTO DO RESGATE</b>                      | N/A                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TAXA DE SAÍDA</b>                             | N/A                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CARÊNCIA DE RESGATE</b>                       | N/A                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PERMITE INTEGRALIZAÇÃO EM ATIVO</b>           | N/A                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CISÃO DE PARCELA LÍQUIDA</b>                  | N/A                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>BARREIRAS AO RESGATE</b>                      | SIM                                                                                                                                                                                                                                             |

## **SEÇÃO II – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO, GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

|                                                                         | FORMAS DE REMUNERAÇÃO       | REMUNERAÇÃO ATUAL                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA, GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO</b> | PERCENTUAL COM VALOR MÍNIMO | 1,20% (um vírgula vinte por cento) com o mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), corrigidos anualmente pelo IGPM. |

## **SEÇÃO II– DAS OUTRAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇO**

|                         | FORMAS DE REMUNERAÇÃO | REMUNERAÇÃO ATUAL                                                |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>TAXA DE CUSTÓDIA</b> | PERCENTUAL            | R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGPM. |



## ANEXO II

### SUPLEMENTO DA TERCEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS

Este Suplemento se refere a terceira emissão (3ª emissão) de cotas do FUNDO distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução 160/2022, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento da Emissão Inicial é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

- a) Público-alvo da Emissão Inicial: Quaisquer pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que sejam classificados como Investidores Qualificados, nos termos Resolução 20/22, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário e que não necessitem de liquidez no curto prazo, limitados a 20 (vinte) investidores.
- b) Inadequação de Investimento: O investimento neste Fundo é inadequado para investidores não qualificados, que não estejam dispostos a correr os riscos do mercado imobiliário e que necessitem de liquidez no curto prazo.
- c) Quantidade de Cotas: No mínimo 355.209 (trezentos e cinquenta e cinco e duzentos e nove) cotas e no máximo 1.183.933 (um milhão, cento e oitenta e três mil e novecentos e trinta e três) de cotas. Uma vez subscrito o montante mínimo disposto no item “g” abaixo, o FUNDO poderá reiniciar suas atividades, podendo, ao final da oferta, ser canceladas as cotas remanescentes não subscritas.
- d) Data de Deliberação da Emissão: Na data de registro do Regulamento do FUNDO, juntamente com o presente suplemento, no cartório de títulos e documentos.
- e) Valor Unitário de Emissão: R\$ 126,69 (cento e vinte e seis reais e sessenta e nove centavos) por cota.
- f) Preço de Integralização: As cotas da Emissão serão integralizadas por R\$ 126,69 (cento e vinte e seis reais e sessenta e nove centavos) cada, a qualquer tempo.



- g) Valor Mínimo e Máximo da Emissão: R\$ 45.000.034,62 (quarenta e cinco milhões, trinta e quatro reais e sessenta e dois centavos) e R\$ 150.000.073,17 (cento e cinquenta milhões, setenta e três reais e dezessete centavos), respectivamente.
- h) Forma e Prazo para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas a vista, em moedacorrente nacional.
- i) Prazo de Distribuição: 6 (seis) meses, contados a partir do protocolo do FUNDO na CVM, prorrogáveis por iguais períodos, automaticamente pelo Intermediário Líder da Oferta, nos termos da Resolução 160/2022..
- j) Intermediário Líder da Oferta: **GRADUAL CCTVM S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek nº 50, 5º, 6º e 7º andares – Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73;
- k) O Intermediário Líder ou terceiro(s) por ele contratado(s) receberá uma taxa de distribuição pelos serviços prestados de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor investido pelo Cotista, a ser paga diretamente pelo Fundo em até 5 (cinco) dias úteis e deduzida como encargo do Fundo.
- l) Valor Mínimo de Subscrição por Cotista: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- m) Condições para Modificação do Regulamento do FUNDO, durante a realização da oferta: Os investidores que já tiverem aderido à oferta de cotas do Fundo, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição poderão, em conjunto com os



demais cotistas do Fundo, caso existentes, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, proceder alterações no regulamento do FUNDO, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento.

As alterações deverão ser comunicadas a todos os cotistas ingressantes na respectiva oferta para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento, através de correspondência protocolada na sede da Instituição Administradora, o interesse em manter a aceitação da oferta, presumida a intenção de sua manutenção na hipótese de silêncio.

Na hipótese de o investidor manifestar a intenção de revogar sua aceitação à presente oferta, terá direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às cotas subscritas, acrescidos da respectiva remuneração incidente desde a data de subscrição até a data da efetiva restituição.

- n) Custos da Distribuição (de responsabilidade do FUNDO, passíveis de reembolso, como despesas de constituição do FUNDO):

| CUSTOS                                                                        | CUSTO TOTAL<br>(EM R\$)     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Assessoria Legal                                                              | R\$ 90.000,00               |
| Comissão de colocação devida ao Intermediário Líder ou terceiros contratados. | Até R\$ 1.400.000,00        |
| Despesas de Registro de registro em Cartório                                  | Até R\$ 5.000,00            |
| Taxa de Registro na BM&FBovespa:                                              | R\$ 7.700,00.               |
| <b>Total:</b>                                                                 | <b>Até R\$ 1.502.700,00</b> |