

DO FUNDO

Artigo 1º O **G5 CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como Fundo, é um Fundo de investimento imobiliário (“**FI**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 (dez) anos contados da data da primeira Emissão de Cotas do **Fundo**, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“RCVM 175”) e seu Anexo Normativo III, e regido por este regulamento do Fundo (“Regulamento”) e pelas), seus anexos das respectivas classes (“Anexos”), seus apêndices das respectivas subclasses (“Subclasses” e “Apêndices”, respectivamente), se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º O Fundo é administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório da CVM nº 1.498, expedido em 28 de agosto de 1990 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br).

Parágrafo 2º Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://qitech.com.br/dtvm/>

Parágrafo 3º - O Fundo é gerido pela **G5 ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.446.129/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3311, 10º andar, Itaim Bibi (“Gestora”).

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

Parágrafo 1º A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Artigo 3º A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

Parágrafo 1º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, o Administrador detém a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
- (c) escrituração de Cotas.

Parágrafo 4º Compete ainda ao Administrador, observado o disposto no regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;

- (d) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (f) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e
 - (ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, quando for o caso;
- (i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (j) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (k) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.

Parágrafo 5º Compete ainda ao Administrador, observado o disposto no regulamento:

- (l) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;

- (m)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (n)** abrir e movimentar contas bancárias;
- (o)** representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;
- (p)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (q)** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- (r)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (i)** não integram o ativo do Administrador;
 - (ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (s)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e
 - (ii)** os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, quando for o caso;
- (t)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (u)** custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (v)** fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.

Parágrafo 4º Como custodiante somente receber ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculados às operações da Classe.

Parágrafo 5º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 6º Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA (“Prestadores de Serviços Essenciais”)

Artigo 5º Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas nos Artigos 83 e seguintes da Parte Geral e nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Res. CVM 175:

- (a)** controladoria do ativo e do passivo do Fundo;
- (b)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (c)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- (d)** pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (e)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (f)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os

contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

- (g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;
- (i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.
- (k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;
- (l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

Artigo 6.º Competirá ao Gestor a gestão da carteira dos Ativos-Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos.

Parágrafo 1º O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome da Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira da Classe, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e no Anexo da Classe, com exceção dos imóveis e os direitos reais sobre imóveis, que venham a integrar o patrimônio da Classe, cuja administração ficará à cargo da Administradora que deterá a sua propriedade fiduciária, na forma da legislação e regulamentação aplicável. O Fundo, por meio da Administradora e deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos, em conformidade com a política de investimento prevista no Anexo, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, a fim de manter a liquidez necessária conforme seu respectivo escopo de atuação na gestão da Classe; e (ii) análise e atualização anual dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º São obrigações do Gestor:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;
- (ii) selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pela Classe, observado o disposto neste Regulamento e no Anexo da Classe;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos;
- (iv) monitorar os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (v) supervisionar a performance da Classe;
- (vi) elaborar, relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento, no Acordo Operacional e na regulamentação em vigor;
- (vii) transferir ao Fundo ou à Classe, conforme aplicável, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix) gerir os valores mobiliários da Classe segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à Classe as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Classe em relação ao seu Anexo e/ou à regulamentação em vigor;

- (xiii) representar a Classe, inclusive votando em nome desta, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe;
- (xiv) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- (xv) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- (xvi) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe de cotas;
- (xvii) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital.

Parágrafo 3º O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a Administradora concederá, desde que requisitado previamente pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira da Classe, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA e demais normativos aplicáveis.

Responsabilidade dos Prestadores De Serviços

Artigo 7º. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na RCVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

Parágrafo 1º A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na RCVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

Parágrafo 2º A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé.

Parágrafo 3º Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto à Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

Parágrafo 4º A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 8º É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como Gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto na RCV 175 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de

conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, caso contratado, entre o Fundo e o Consultor de Investimento, entre o Fundo e os cotistas mencionados na RCVM 175, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na RCVM 175;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso X. acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 9º A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na RCVM 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o Parágrafo 1º, item “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

Parágrafo 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º Se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º Nas hipóteses referidas no caput deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 9º A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Artigo 10º Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 11º O Fundo não possui consultor de investimentos.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 12º Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e Gestora;
- IV. Emissão de novas Cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de Cotas do Fundo pela Administradora, nos termos da RCVM 175;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da RCVI 175; e

XII. Alteração da remuneração da Administradora

Parágrafo 1º A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, e após no mínimo 15 (quinze) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

Parágrafo 3º O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Artigo 13º Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 14º A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

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

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

Parágrafo 1º A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo 2º A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade Administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

Parágrafo 3º Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 4º O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na RCMV 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º Para fins das convocações das Assembleias Gerais de cotistas do **FUNDO**, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Artigo 15º A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 16º Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

Parágrafo 1º Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, caso contratado, entre o Fundo e o Consultor de Investimento, entre o Fundo e os cotistas mencionados na RCVM 175, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, (vii) alteração da taxa de administração.

Parágrafo 2º Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Artigo 17º Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Artigo 18º Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Artigo 19º A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Parágrafo 1º O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 2º É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata a RCVM 175 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 3º A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

Parágrafo 4º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 20º As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas na RCVM 175.

Parágrafo 1º Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

Parágrafo 2º Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- a) Sua Administradora ou sua Gestora;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou a da Gestora;
- c) Empresas ligadas à Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 3º A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Parágrafo 4º Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme ^a RCV 175.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 21º O **Fundo** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **Fundo**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **Fundo**;
- II. Não exercer cargo ou função de **Administradora** ou de controlador da **Administradora**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **Fundo**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou a Gestora de outros Fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **Fundo**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1º Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **Administradora** e aos cotistas do **Fundo** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 2º A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **Fundo**, quando o **Fundo** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **Fundo**, quando o **Fundo** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 3º Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **Fundo**, permitida a reeleição.

Parágrafo 4º A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 5º Sempre que a Assembleia Geral do **Fundo** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na RCVM 175; e
- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **Fundo** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros Fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos da RCVM 175.

Artigo 22º Compete ao representante dos cotistas:

- I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da RCVM 175 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. Denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o disposto na RCVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

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

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

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

Artigo 23º Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 24º Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos da RCVM 175.

Artigo 25º Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26º As demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo 1º Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Parágrafo 2º Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

Artigo 27º O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 28º As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou diretamente pela Classe:

- (i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
- (ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
- (iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
- (iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.
- (v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
- (vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.

- (vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
- (viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
- (ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
- (x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
- (xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
- (xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
- (xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
- (xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
- (xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Co-tas à negociação em mercado organizado.
- (xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
- (xvii) Taxa de Performance.
- (xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente.
- (xix) Taxa Máxima de Custódia.
- (xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da regulamentação em vigor.
- (xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
- (xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
- (xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
- (xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- (xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

Artigo 29º Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo haja aprovação prévia de Assembleia de Cotistas.

Artigo 30º A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

DOS FATOS RELEVANTES

Artigo 31º Conforme permitido pela regulamentação, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

Artigo 32º O Prazo de Duração do Fundo é de 10 (dez) anos contados da data da primeira Emissão de Cotas.

DA DISPOSIÇÃO GERAL

Artigo 33º Comunicação. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pelo Administrador serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

Artigo 34º Ouvidoria. O serviço de ouvidoria do Administrador, conforme previsto no inciso V, do Artigo 104, da parte geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 10:00 às 17:00, por meio do número 0800 0244 346, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@qitech.com.br

Artigo 35º Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO G5 CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

REGIME E CLASSIFICAÇÃO DA CLASSE

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas com a amortização integral de seu valor, ou em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

1.2. Nos termos da classificação aplicável, o Fundo se enquadra na categoria Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM 175.

1.3. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas.

§ 1º. O Fundo é constituído na categoria “Fundo de Investimento Imobiliário”, cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe Única (“Classe única ou simplesmente “Classe”).

§ 2º. A Classe é dividida nas seguintes Subclasses: (i) “Cotas Seniores” compreendem a Subclasse de cotas seniores emitidas pela Classe; (ii) “Cotas Mezanino” são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira da Classe e não se subordinam às Cotas Subordinadas; e (iii) “Cotas Subordinadas” que estão subordinadas às Cotas Seniores e Cotas Mezanino para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira da Classe compreendem a Subclasse de cotas subordinadas emitidas pela Classe. As características encontram-se nos Apêndices anexos.

§ 3º. O funcionamento do Fundo e da Classe terá início na Data de Subscrição Inicial, ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

§ 4º Para fins do Código ANBIMA, das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como FII Híbrido – Gestão Ativa – Outros.

§ 5º O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento

PÚBLICO ALVO

1.4. Considerando ser o Fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, é permitido:

- I. Admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- II. Dispensar a elaboração de prospecto;
- III. Dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV. Dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;
- V. Prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do FUNDO; e
- VI. Prever a existência de classes de Cotas com distintos critérios quanto à fixação da taxa de administração e de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

1.5. O Prazo de Duração da Classe é de 10 (dez) anos contados da data da primeira Emissão de Cotas da Classe.

1.6. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

OBJETO DA CLASSE

1.7. O objeto da Classe é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de bens imóveis comerciais ou residenciais, incluindo, mas não se limitando, a (i) unidades autônomas objeto de incorporação imobiliária residencial e comercial; (ii) participação em sociedade(s) cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe, e/ou (iii) imóveis ou terrenos não incorporados (“Ativos-Alvo”).

Parágrafo 1º. As aquisições dos Ativos-Alvo pela Classe deverão obedecer às formalidades previstas nos Parágrafos 2º e 3º e demais condições estabelecidas neste Regulamento.

Parágrafo 2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos da RCVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o disposto na RCVM 175.

Parágrafo 3º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento

1.8. A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de Fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84/22;

VI. Cotas de outros FII;

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

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Parágrafo 2º Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

Parágrafo 3º Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos da RCVM 175, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

Parágrafo 4º Não obstante o disposto acima, caso mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido seja composto por valores mobiliários, a composição da carteira do FUNDO deverá observar os limites de investimento por emissor previstos na RCVM 175 e demais regulamentações aplicáveis. Adicionalmente, o FUNDO deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na RCVM 175, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

1.9. A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

1.10. O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

1.11. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

- I. Cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na RCVM 175;
- II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

1.12. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento de taxa de administração da Classe;
- b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pela Classe, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio da Classe; e
- c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

1.13. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Consultor de Investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

1.14. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pela Classe

serão automaticamente assumidos por ele, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos da Classe, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Parágrafo 2º A comercialização dos Ativos da Classe será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Consultor de Investimentos. A recomendação do Consultor de Investimentos deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos da Classe, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO II – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

2.1. O patrimônio da Classe será formado pelas Subclasses, de cotas seniores, cotas mezanino e cotas subordinadas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, pagamento de remuneração, amortização e resgate descritos nos respectivos Apêndices. A Classe poderá emitir séries de Cotas Seniores com prazos e regras de amortização e remuneração distintas.

Parágrafo 1º “Cotas” são as Cotas Seniores, Cotas Mezanino e as Cotas Subordinadas, quando denominadas em conjunto ou quando referidas indistintamente.

Parágrafo 2º As Subclasses do Fundo se dividem em três distintas: (i) “Cotas Seniores” compreendem a classe de cotas seniores emitidas pelo Fundo; (ii) “Cotas Mezanino” são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e não se subordinam às Cotas Subordinadas; e (iii) “Cotas Subordinadas” que estão subordinadas às Cotas Seniores e Cotas Mezanino para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo compreendem a classe de cotas subordinadas emitidas pela Classe.

Parágrafo 3º As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 4º A Classe manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino da Classe.

Parágrafo 5º A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

Parágrafo 6º De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 7º Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Parágrafo 8º O titular de cotas da Classe:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

Parágrafo 9º Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor

Parágrafo 10º O valor da cota é atualizado a cada dia útil, sendo resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o Fundo atue (“cota de fechamento”).

2.2. Conforme orientação do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

- I. O valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas ficam assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas de mesma classe e série já existentes;
- V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na RCVM 175, o objeto e a política de investimentos da Classe;
- VI. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela Administradora ou pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros da Classe serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em fundos de renda fixa realizadas no período;
- VII. Nas emissões de Cotas da Classe com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento).
- VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá à Classe e será destinado exclusivamente ao pagamento das

parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a proceder a venda das Cotas caucionadas à Classe, de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

X. Para garantir a integralização das Cotas, os cotistas: (i) cederão à Classe, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão, em favor da Classe, as Cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais Cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. O referido procedimento será efetuado fora do ambiente de bolsa, sendo obrigatório a confirmação do procedimento pelo escriturador.

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. Entende-se por “dia útil” para os fins deste regulamento qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão, nos termos da Resolução CVM 160/22.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o disposto na RCVM 175, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão da Classe.

Parágrafo 2º No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

DAS OFERTAS DE COTAS

2.3. As ofertas públicas de Cotas da Classe se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições

especificadas em ata de Assembleia Geral de cotistas e no boletim de subscrição, bem como na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

Parágrafo 2º Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas da Classe.

Parágrafo 3º O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

Parágrafo 4º Durante a fase de oferta pública das Cotas da Classe, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas da Classe, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente àqueles referentes ao objeto e à política de investimento da Classe, e

II. Dos riscos inerentes ao investimento na Classe, conforme descritos em documento aplicável.

Parágrafo 5º A Classe poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

Parágrafo 6º As Cotas Seniores subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

2.4. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, ele passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

3.1. A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente a 0,10% (zero inteiro e dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Parágrafo 1º. A taxa de Administração não inclui valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente.

Parágrafo 2º. A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo 3º. A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 4º. Caso o Fundo Imobiliário seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, a taxa de administração será acrescida do montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado nos termos do caput deste artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais,

valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir da primeira subscrição de cotas do FUNDO.

3.2. O CUSTODIANTE receberá por seus serviços uma taxa de custódia composta de valor equivalente a 0,10% (zero inteiro e dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Custódia”) e que deverá ser pago diretamente ao CUSTODIANTE, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Parágrafo 1º. A taxa de custódia será calculada e provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

3.3. Não haverá cobrança de Taxa de Gestão.

3.4. A Gestora fará jus ao recebimento de taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a variação do valor da cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 6% (seis por cento), valores a serem calculados e provisionados da data da integralização da respectiva Cota até a data de sua amortização. A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do Fundo.

3.5. Pelas Cotas Seniores não será cobrada taxa de performance do FUNDO.

3.6. Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

4.1. A Assembleia Geral ordinária de cotistas a ser realizada (“Assembleia Geral Ordinária”), conforme dispõe o Parágrafo 1º do Artigo 15 da Parte Geral do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º. A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos num determinado período serão distribuídos por discricionariedade do Administrador.

Parágrafo 2º. A distribuição dos resultados auferidos acima mencionados poderão ser distribuídos da seguinte forma:

- (a) Mensalmente no 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 12 (doze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais; ou
- (b) Semestralmente, até o 12º (décimo segundo) dia útil dos meses de janeiro e julho.

Parágrafo 3º. Os montantes não distribuídos aos Cotistas, conforme o parágrafo 1º acima, podem ser utilizados pela Administradora para reinvestimento em Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, com base em recomendação apresentada pelo Consultor de Investimentos e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 4º. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos da Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundo de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 5º. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo 6º. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Parágrafo 7º. Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

5.1. O Gestor adotará política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

6.1. Enquanto o Fundo possuir apenas uma Classe, todas as deliberações dos Cotistas serão realizadas por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 15 ao 22 da Parte Geral deste Regulamento.

6.2. Nesse caso, não será aplicável a realização de Assembleia Especial de Cotistas da Classe, sendo observadas, para todos os fins, as disposições constantes no Artigo 15 ao 22 da Parte Geral deste Regulamento, inclusive no que se refere:

- (i) às matérias de competência da Assembleia;
- (ii) ao quórum de instalação e deliberação;
- (iii) ao prazo de convocação; e
- (iv) à forma de participação e de manifestação dos Cotistas.

CAPÍTULO VII – CONFLITO DE INTERESSES

7.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos da RCVM 175.

7.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO VIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

8.1. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula.

8.2. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão primeiramente chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe, observado que tal responsabilidade ilimitada, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais

não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E AMORTIZAÇÃO PARCIAL

9.1. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

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

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates 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.

9.3. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe e/ou 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 que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio da Classe acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

9.4. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

9.5. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

9.6. Caso a Classe efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas da Classe à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Parágrafo 1º. A Subclasse de Cotas Seniores da Classe poderão ser amortizadas segundo Regime de Caixa a qualquer tempo, quando terão seus valores de principal e rendimentos amortizados nos termos do previsto no Anexo.

Parágrafo 2º. A Subclasse de Cotas Mezanino da Classe poderão ser amortizadas segundo Regime de Caixa a qualquer tempo, quando terão seus valores de principal e rendimentos amortizados nos termos do previsto no Anexo.

Parágrafo 3º. A Subclasse de Cotas Subordinadas da Classe poderão ser amortizadas segundo Regime de Caixa a qualquer tempo, quando terão seus valores de principal e rendimentos

Parágrafo 4º. A partir da Data da 1ª Integralização da Subclasse de Cotas Seniores, e até a liquidação da Classe, sempre preservada a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, a Administradora obriga-se, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas correntes de titularidade da Classe, a alocar os recursos conforme ordem descrita abaixo:

I. recebimentos decorrentes da integralização das Cotas e dos ativos integrantes da carteira da Classe, na seguinte ordem:

- 1) pagamento dos encargos e despesas correntes da Classe;
- 2) constituição e manutenção da Reserva de Caixa, se aplicável;
- 3) constituição e manutenção da Reserva de Amortização, se aplicável; e
- 4) pagamento do preço de aquisição dos Direitos de Crédito Elegíveis, em moeda corrente nacional, em observância à política de investimento descrita neste Regulamento.

II. recebimentos decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe, na seguinte ordem:

- 1) pagamento dos encargos e despesas correntes da Classe;
- 2) constituição e manutenção da Reserva de Caixa, se aplicável;
- 3) constituição e manutenção da Reserva de Amortização, se aplicável;
- 4) pagamento de amortização de principal e rendimentos das Cotas Seniores, observados os termos e as condições estabelecidas neste Regulamento;
- 5) pagamento de amortização de principal e rendimentos das Cotas Subordinadas, observados os termos e as condições estabelecidas neste Regulamento.

CAPÍTULO X – EXERCÍCIO SOCIAL

10.1. A Classe terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

11.1. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela RCVM 175.

11.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput deste artigo dependerá de autorização dos cotistas da Classe.

11.3. Compete aos cotistas manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com os cotistas, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

11.4. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO

12.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

12.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

12.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

12.4. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a regulamentação vigente, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Apêndice I

REFERENTE À SUBCLASSE DE COTAS SENIORES

Este instrumento constitui o apêndice referente à Subclasse de Cotas Seniores da Classe única de cotas de emissão do G5 CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.700/0001-30 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919 (“**ADMINISTRADORA**”), emitidas nos termos do regulamento do **Fundo**, devidamente registrado perante a CVM (“**Regulamento**” e “**Cotas Seniores**”), a qual terá as seguintes características:

As Cotas Seniores subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Pelas Cotas Seniores não será cobrada taxa de performance da Classe.

As Cotas Seniores do Fundo poderão ser amortizadas segundo Regime de Caixa a qualquer tempo, quando terão seus valores de principal e rendimentos amortizados nos termos do previsto na Classe.

A partir da Data da 1ª Integralização de Cotas Seniores, e até a liquidação do Fundo, sempre preservada a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, a Administradora obriga-se, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas correntes de titularidade do Fundo, a alocar os recursos conforme ordem descrita abaixo:

- I. recebimentos decorrentes da integralização das Cotas e dos ativos integrantes da carteira do Fundo, na seguinte ordem:
 - 1) pagamento dos encargos e despesas correntes do Fundo;
 - 2) constituição e manutenção da Reserva de Caixa, se aplicável;
 - 3) constituição e manutenção da Reserva de Amortização, se aplicável; e
 - 4) pagamento do preço de aquisição dos Direitos de Crédito Elegíveis, em moeda corrente nacional, em observância à política de investimento descrita neste Regulamento.

II. recebimentos decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo, na seguinte ordem:

- 1) pagamento dos encargos e despesas correntes do Fundo;
- 2) constituição e manutenção da Reserva de Caixa, se aplicável;
- 3) constituição e manutenção da Reserva de Amortização, se aplicável;
- 4) pagamento de amortização de principal e rendimentos das Cotas Seniores, observados os termos e as condições estabelecidas neste Regulamento;
- 5) pagamento de amortização de principal e rendimentos das Cotas Subordinadas, observados os termos e as condições estabelecidas neste Regulamento.

Apêndice II

REFERENTE À SUBCLASSE DE COTAS MEZANINO

Este instrumento constitui o apêndice referente à Subclasse de Cotas Mezanino da Classe única de cotas de emissão do G5 CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.700/0001-30 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919 (“**ADMINISTRADORA**”), emitidas nos termos do regulamento do **Fundo**, devidamente registrado perante a CVM (“**Regulamento**” e “**Cotas Mezanino**”), a qual terá as seguintes características:

“Cotas Mezanino” são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira da Classe e não se subordinam às Cotas Subordinadas.

As Cotas Mezanino do Fundo poderão ser amortizadas segundo Regime de Caixa a qualquer tempo, quando terão seus valores de principal e rendimentos amortizados nos termos do previsto no Regulamento

Apêndice III

REFERENTE À SUBCLASSE DE COTAS SUBORNIDADAS

Este instrumento constitui o apêndice referente à Subclasse de Cotas Subordinadas da Classe única de cotas de emissão do G5 CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.700/0001-30 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919 (“**ADMINISTRADORA**”), emitidas nos termos do regulamento do **Fundo**, devidamente registrado perante a CVM (“Regulamento” e “Cotas Subordinadas”), a qual terá as seguintes características:

Cotas Subordinadas” que estão subordinadas às Cotas Seniores e Cotas Mezanino para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira da Classe compreendem a cotas subordinadas emitidas pela Classe.

As Cotas Subordinadas da Classe poderão ser amortizadas segundo Regime de Caixa a qualquer tempo, quando terão seus valores de principal e rendimentos.