REGULAMENTO

METROGRID - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
29 de Julho de 2025

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

1.1 O Fundo denominado **METROGRID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**FUNDO**") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei n.º 8.668/93, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução 175**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo como principais características:

Classe de Cotas	Classe Única.
Prazo de Duração	O Fundo possui prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.
ADMINISTRADOR	**DILLON S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.161, de 14 de julho de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 33.851.064/0001-55, com sede na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301 - parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22011-001, representada na forma de seu estatuto social por seu diretor LUIS CLÁUDIO LINS FABBRIANI ("**ADMINISTRADOR**"), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	**DILLON S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.161, de 14 de julho de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 33.851.064/0001-55, com sede na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301 - parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22011-001, representada na forma de seu estatuto social por seu diretor LUIS CLÁUDIO LINS FABBRIANI ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").

Foro Aplicável	Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

Denominação da Classe	Anexo
Classe Única do METROGRID Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	Anexo Descritivo I

1.2 O Anexo Descritivo I da Classe Única dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos Cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

1.3 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável, serão contados na forma prevista no Art. 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável, não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, à regulamentação aplicável e a este Regulamento, incluindo seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável, conforme existentes, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas na regulamentação aplicável, neste Regulamento e em seus Anexos, cabe ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento de ativos; (b) escrituração de cotas; (c)

auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

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

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

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os Cotistas do FUNDO, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, conforme comprovado em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante o FUNDO, seus Cotistas ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

3.3 Na hipótese do item 3.1 acima, as despesas serão rateadas proporcionalmente entre as

classes de cotas integrantes do Prestador de Serviços Essencial que as tiver contratado ou conforme acordado entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo aplicável à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.1 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento e/ou no documento de aceitação, conforme o caso, cadastro do Cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

4.1.5 A cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

4.1.6 As deliberações da assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral 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.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

4.2 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista, para

resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta.

4.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o CUSTODIANTE ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da assembleia para deliberar sobre a ordem do dia de interesse do Fundo.

4.4 Este regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.5 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos:

4.5.1 Ressalvado o disposto no item abaixo, não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas: (i) os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços do Fundo ou da classe de cotas; (ii) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos demais prestadores de serviços do Fundo ou da classe de cotas; (iii) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos demais prestadores de serviços do Fundo ou da classe de cotas e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas nas regras contábeis que tratam desse assunto; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da classe de cotas no que se refere à matéria em deliberação; ou (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

4.5.2 A vedação de que trata o item acima não se aplicará quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no (i) a (v) acima; ou (ii) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

5.1 O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668. O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei 9.779**"), o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração	

de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.	
Cotistas Não-Residentes ("INR"):	
Como regra geral, os Cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no Art. 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do Prazo de Duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.

IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

6.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

***Website*: http://www.dillon.com.br**

Ouvidoria: dillon@dillon.com.br

Horário de Funcionamento: Dias Úteis de 8:00h às 20:00h

* * *

ANEXO DESCRITIVO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO METROGRID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da Classe Única do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	A Classe Única possui prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas Classe Única reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Tijolo". Subclassificação "Renda". Tipo de gestão "Ativa". Segmento de atuação "Varejo".
Objetivo	A Classe Única tem por objetivo proporcionar aos Cotistas Classe Única a valorização e a rentabilidade de suas Cotas Classe Única, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderantemente na aquisição de (i) imóveis e direitos reais sobre imóveis (salas, andares, prédios, lojas, galpões etc.), de natureza comercial e residencial, construídos, em construção ou em fase de *retrofit,* localizados no estado do Rio de Janeiro (em conjunto, os "**Ativos Alvo**"); (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO ou de rendimentos advindos de ganho de capital decorrente da alienação de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO. A Política de Investimento consistirá na aplicação de recursos do FUNDO em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir renda a partir da exploração comercial e residencial de bens imóveis ou de direitos a eles relacionados (compra e venda, locação, arrendamento etc.). O objetivo da Classe Única não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe Única ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Público-Alvo	Investidor profissional, assim definidos no Art. 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução 30**").
Custódia e Tesouraria	**MASTER S/A CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS,** Sociedade Anônima Fechada situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça de Botafogo, 228, sala 1702, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 33.886.862/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.750, de 30 de junho de 2014 ("**CUSTODIANTE**").
Escrituração	**DILLON S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.161, de 14 de julho de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 33.851.064/0001-55, com sede na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301 - parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22011-001, representada na forma de seu estatuto social por seu diretor LUIS CLÁUDIO LINS FABBRIANI ("**INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de Cotas Classe Única, volume e valor unitário da Cota Classe Única, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de Cotas Classe Única, conforme disposições do Capítulo 5.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou a emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
Negociação	As Cotas Classe Única poderão ser depositadas pelo ADMINISTRADOR: (i) para distribuição no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, por meio da INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA e/ou por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo Descritivo I, conforme orientação do GESTOR, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas Classe Única sejam admitidas à negociação, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, desde que tal mercado se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de instituições autorizadas pela CVM.

Transferência	Observado o disposto abaixo, as Cotas Classe Única e/ou seus direitos de subscrição, conforme aplicável, podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as Cotas Classe Única sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral,
	operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3, central depositária e em mercados organizados autorizados pela CVM, seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas Classe Única nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas Classe Única. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas Classe Única nesta custodiadas, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas Classe Única. Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, sendo certo que deve ser observado o intervalo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis entre a data de corte e a data de pagamento.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a Classe Única não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de Cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a Classe Única possui Cota Classe Única, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.

Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de Cotas Classe Única serão realizados em moeda corrente nacional e/ou em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis, conforme as disposições da lista dos Ativos Alvo. Em caso de integralização de Cotas da Classe Única realizados em direitos relativos a Imóveis, o ADMINISTRADOR deverá proceder com todos os procedimentos necessários a integralização de referidos Imóveis ao patrimônio da Classe Única em 90 (noventa) dias contados da respectiva subscrição de Cotas da Classe Única.
Adoção de política de voto	A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO. As cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS CLASSE ÚNICA E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do Cotista Classe Única está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e

(iv) condenação da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da Classe Única está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe Única, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Os recursos da Classe Única serão aplicados pelo ADMINISTRADOR**,** por recomendação do

GESTOR e, necessariamente, avaliados e aprovados pelo Comitê de Investimentos de acordo com a política de investimentos da Classe Única, definida de forma a proporcionar ao Cotista Classe Única uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas Classe Única por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

3.2 Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe Única poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe Única sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, mediante e obrigatoriamente, avaliação e aprovação do Comitê de Investimentos observada a política de investimentos prevista neste Anexo Descritivo I, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3 A Classe Única poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

3.4 Caso a Classe Única invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, e aos Administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

3.5 As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo Descritivo I, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado à Taxa DI; (ii) instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; (iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514; todos os ativos listados acima com classificação de baixo risco e liquidez diária ("**Ativos de Liquidez**"). A Classe Única não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

3.6 A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe Única possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Alvo e/ou Ativos de Liquidez.

3.7 O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo Descritivo I.

3.8 A Classe Única pode emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações

de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.9 O GESTOR ou o ADMINISTRADOR (em relação aos Imóveis) terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo, observada a necessidade de aprovação em Comitê de Investimentos, conforme previsto neste Regulamento, e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe Única, com exceção, no caso dos Ativos de Liquidez, dos certificados de recebíveis imobiliários referidos no item 3.5 acima, cuja aquisição e alienação deverá, obrigatoriamente, ser avaliada e aprovada pelo Comitê de Investimento, desde que seja respeitada a política de investimento prevista neste Anexo Descritivo I, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido da Classe Única em valores mobiliários, conforme previsto no item 3.10, abaixo.

3.10 A critério do GESTOR, o saldo de caixa eventualmente existente da Classe Única poderá ser reinvestido em Ativos ou distribuído aos Cotistas Classe Única, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sem a necessidade de aprovação em assembleia.

3.11 O saldo de caixa existente da Classe Única que não for reinvestido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas Classe Única será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do GESTOR, até que este encontre Ativos Alvo que atendam à política de investimento estabelecida neste Anexo Descritivo I.

3.12 Os Ativos Alvo de natureza financeira de titularidade da Classe Única devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe Única, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

3.13 Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para a Classe Única, observado o disposto no item 3.14 abaixo.

3.14 A precificação dos Ativos de Liquidez será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do CUSTODIANTE.

3.15 A estratégia de cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, observada

a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade da Classe Única.

3.16 Caso a Classe Única invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, sendo certo que caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.17 Os Imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio da Classe Única serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Classe Única e dos Cotistas Classe Única, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento da Classe Única, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Especial de Cotistas.

3.18 No instrumento de aquisição dos Imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio da Classe Única, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe Única.

3.19 Os Imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio da Classe Única, mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

3.20 O Cotista Classe Única não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe Única ou sobre quaisquer Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe Única.

3.21 O Cotista Classe Única não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e aos empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe Única, ou a quaisquer Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe Única.

3.22 A Classe Única poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira da Classe Única, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

3.23 Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe Única e o ADMINISTRADOR e entre a Classe Única e o GESTOR, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS CLASSE ÚNICA

4.1 As Cotas Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada Cota Classe Única corresponderá um voto nas assembleias da Classe Única.

4.1.2 Todas as Cotas Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no Art. 2º da Lei 8.668, o Cotista Classe Única não poderá requerer o resgate de suas Cotas Classe Única.

4.1.3 O titular de Cotas Classe Única:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas Classe Única que subscrever; e

(c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS CLASSE ÚNICA

5.1 A Classe Única iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000.00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Classe Única com valor unitário de emissão de R$ 100.00 (cem reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da Classe Única, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas Classe Única, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").

5.3 As Cotas Classe Única serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Anexo Descritivo I, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas Classe Única, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no Art. 2º, inciso V ("**Documentos da Oferta**") da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução 160**"), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Classe Única por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

(a) os rendimentos distribuídos pela Classe Única ao Cotista Classe Única

pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe Única possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas Classe Única; (ii) o Cotista Classe Única pessoa física não seja titular das Cotas Classe Única que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas Classe Única emitidas pela Classe Única ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única; e (iii) as Cotas Classe Única sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(b) nos termos da Lei 9.779 caso a Classe Única aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista Classe Única que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas Classe Única, a Classe Única estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das Cotas Classe Única o subscritor assinará o boletim de subscrição, compromisso de investimento, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas Classe Única.

5.3.3 Em emissões subsequentes de Cotas Classe Única, as Cotas Classe Única subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das Cotas Classe Única.

5.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas Classe Única poderão ser consideradas como encargos da Classe Única, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas Classe Única, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da Classe Única.

5.3.5 Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de Cotas Classe Única das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da Classe Única; e

(ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas Classe Única integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas Classe Única somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas Classe Única.

5.5 No caso de alienação voluntária de Cotas Classe Única nos casos de cessão via INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, o Cotista Classe Única alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas Cotas Classe Única, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das Cotas Classe Única fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Anexo Descritivo I, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As Cotas Classe Única somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista Classe Única cedente perante a Classe Única no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

6.1 Não haverá resgate de Cotas Classe Única a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe Única.

6.2 Caso a Classe Única efetue amortização de capital nos termos do item 3.10 acima, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas Classe Única que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas Classe Única. Os Cotistas Classe Única que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, o patrimônio da Classe Única será partilhado aos Cotistas Classe Única na proporção de suas Cotas Classe Única, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única.

6.3.1 Na hipótese de liquidação da Classe Única, 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 Única.

6.3.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única 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.

6.3.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas Classe Única, 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

7.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos Cotistas Classe Única, mensalmente, sempre divulgado no último Dia Útil e com pagamento realizado no 4º (quarto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, Parágrafo Único, da Lei 8.668.

7.3 Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do item 7.2. acima, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos Cotistas Classe Única, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas Classe Única, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas Classe Única; e (ii) de liquidação da Classe Única, nos termos deste Anexo Descritivo I.

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

7.5 Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima, os titulares de Cotas Classe Única, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Distribuição de rendimento de cada mês ou no fechamento do respectivo próximo Dia Útil, de acordo com as contas de depósito mantidas pela INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas e/ou nas centrais depositárias.

7.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe

Única e arcar com as despesas extraordinárias, 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 a Classe Única. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

7.5.2 O valor da Reserva de Contingência, caso constituída, deverá ser correspondente a 1% (um inteiro por cento) do valor total dos Ativos Alvo, sendo composta ou recomposta pela retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento da Classe Única apurado pelo critério de caixa, até que seja atingindo o valor previamente determinado. Os recursos da Reserva de Contingência deverão ser aplicados em Ativos de Liquidez.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A Classe Única será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste Anexo Descritivo I e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe Única, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

8.2 O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade à Classe Única e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e Imóveis adquiridos pela Classe Única, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo Descritivo I.

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe Única;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a Classe Única em juízo e fora dele;

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas Classe Único em mercado organizado; e

(vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas Classe Única, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução 175.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos Cotistas Classe Única, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista Classe Única no boletim de subscrição, compromisso de investimento ou documento de aceitação, mediante a assinatura aposta pelo Cotista Classe Única no Termo de Adesão a este Anexo Descritivo I, ou ainda, por todo Cotista Classe Única que adquirir Cotas Classe Única no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas Classe Única pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Anexo Descritivo I e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;

(iii) escrituração de Cotas Classe Única; e

(iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a Classe Única com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe Única compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe Única.

É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira

autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

8.7.2 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe Única invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo Descritivo I e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe Única, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo Descritivo I;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de Imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens Imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações da Classe Única; e

(b) os relatórios dos representantes de Cotistas Classe Única e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

(v) custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas Classe Única, que podem ser arcadas pela Classe Única; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos Cotistas Classe Única, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas Classe Única da Classe Única estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Resolução 175.

8.10 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Suplemento I do Anexo Normativo III;

(ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J do Anexo Normativo III;

(iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(v) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral.

8.11 Para fins do aqui disposto, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas da Classe Única, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.12 A divulgação de informações referidas no item 8.9 acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

8.13 O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

8.14 Os documentos ou informações antes mencionados estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de

Janeiro, na Rua da Assembleia, n.º 35, sala 1301, Centro, e (ii) http://www.dillon.com.br.

8.15 O Administrador deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no item 8.14, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

(i) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

(iii) Fatos relevantes relativos ao Fundo e/ou ao interesse dos Cotistas;

(iv) Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicaram a estratégia do Fundo, e

(v) Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotista.

8.16 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e seus Cotistas.

8.17 Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, sendo considerada relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável, (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

8.18 São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do gestor ou do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

8.19 Compete ao Cotista Classe Única manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista Classe Única, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Substituição do ADMINISTRADOR e do CUSTODIANTE

8.20 O ADMINISTRADOR e o Custodiante deverão ser substituídos na hipótese de destituição por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, de renúncia e de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Resolução CVM 175, assim como nos casos de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Administrador.

8.21 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas Classe Única que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

8.21.1 É facultado aos Cotistas Classe Única que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas Classe Única emitidas e em circulação, a convocação da assembleia de Cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.21.2 Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a Assembleia Especial de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe Única, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação.

8.21.3 Se a Assembleia Especial de Cotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação da Classe Única.

8.21.4 Nas hipóteses referidas no item 8.14 , bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Especial de Cotistas que eleger novo ADMINISTRADOR constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

8.21.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da

Classe Única não constitui transferência de propriedade.

8.21.6 O Custodiante, por meio de correio eletrônico enviado ao Administrador, pode renunciar às suas atividades de prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração de Cotas Classe Única. Nesta hipótese, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Especial para decidir sobre a substituição do Custodiante ou sobre a liquidação antecipada da Classe Única, devendo ser observado o quórum de deliberação.

8.21.7 Na hipótese de renúncia do Custodiante e nomeação de nova instituição que venha a substituir a parte renunciante em Assembleia Especial, o renunciante continuará obrigado a prestar os serviços de sua responsabilidade à Classe Única por prazo a ser definido na referida Assembleia Especial, que não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias corridos. Após o decurso desse prazo, o Custodiante não estará mais obrigado a prestar quaisquer serviços para a Classe Única.

8.21.8 Caso o novo custodiante nomeado nos termos descritos acima não substitua o Custodiante dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Especial referida no item acima, o Administrador deverá assumir as funções de custodiante (caso esteja habilitado para tanto) ou proceder à liquidação automática da Classe Única.

8.21.9 Na hipótese de o Custodiante renunciar às suas funções e a Assembleia Especial referida acima não nomear custodiante habilitado para substituir o Custodiante, ou não tiver quórum suficiente para deliberar sobre a substituição do Custodiante ou a liquidação da Classe Única, o Administrador procederá à liquidação automática do FUNDO, no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos.

Gestão

8.22 O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

8.23 Inclui-se entre as obrigações do GESTOR contratar, em nome da Classe Única, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

(i) intermediação de operações para a carteira de ativos;

(ii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;

(iii) cogestão da carteira de ativos;

(iv) distribuição de Cotas Classe Única;

(v) consultoria especializada; e

(vi) formador de mercado para a Classe Única.

Consultoria Especializada

8.24 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar consultoria especializada para que preste os seguintes serviços:

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo Descritivo I, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à Classe Única, observada a política de investimentos constante deste Anexo Descritivo I;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície; e

(iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

8.24.1 Ocorrendo a contratação, a consultoria especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, CUSTÓDIA E CONTROLADORIA

Taxa de Administração

9.1 Pelos serviços de administração, gestão profissional da carteira, custódia qualificada, controladoria dos ativos integrantes da carteira, escrituração das cotas e consultoria especializada, será devida pela Classe uma Taxa de Administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores ("Taxa de Administração"):

(i) Nos primeiros doze meses (contados a partir da primeira subscrição de cotas do Fundo), será devida remuneração fixa total no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais;

(ii) A partir do décimo terceiro mês, será devida a remuneração de 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, pelos serviços de administração, gestão profissional, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R$ 10.000,00 (dez mil reais);

(iii) A partir do décimo terceiro mês, será devido também ao ADMINISTRADOR, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) mensais.

9.1.1 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços

contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.1.2 Os valores previstos nos itens "(i)" e "(ii)" deste Capítulo serão rateados da seguinte forma: 60% (sessenta por cento) destinados ao ADMINISTRADOR, 15% (quinze por cento) ao CUSTODIANTE, 15% (quinze por cento) ao CONTROLADOR e 10% (dez por cento) ao GESTOR.

9.1.3 A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas na Taxa de Administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao FUNDO, dentre outros encargos.

9.1.4 Os valores mensais mínimos ou fixos estipulados neste Capítulo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M/FGV"), ou outro índice que vier a substituí-lo.

9.1.5 A Taxa de Administração será apurada e paga mensalmente, à razão de 1/12 (um doze avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês da Data de Integralização Inicial das cotas de 1ª emissão e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

9.1.6 Não será devida pelos cotistas qualquer taxa de performance.

9.1.7 Todos os tributos (ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir) incidentes sobre todas as remunerações descritas neste Capítulo serão acrescidos às referidas remunerações com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento da Taxa de Administração.

Taxa de Distribuição

9.2 Tendo em vista que a Classe Única tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas Classe Única são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.3 Não serão cobradas da Classe Única ou dos Cotistas Classe Única, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas Classe Única, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas Classe Única, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas Classe Única no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial de

Cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

9.4 A cobrança da Classe Única ou dos Cotistas Classe Única de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS CLASSE ÚNICA E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS CLASSE ÚNICA

10.1 A Assembleia Especial de Cotistas desta Classe Única, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe Única, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) Demonstrações contábeis;

(b) Substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;

(c) Emissão e distribuição de novas Cotas Classe Única em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe Única;

(d) Fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe Única;

(e) Alteração do presente Anexo Descritivo I;

(f) Plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) Pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

(h) Alteração do mercado em que as Cotas Classe Única são admitidas à negociação;

(i) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas Classe Única;

(j) Eleição e destituição de representante dos Cotistas Classe Única, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(k) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas Classe Única;

(l) Eleição e destituição de representante dos Cotistas Classe Única, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(m) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do Art. 27, do Art. 31 e do Inciso IV do Art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;

(n) Deliberar sobre a instalação e dissolução do Comitê de Investimento; e

(o) Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Especial de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A Assembleia Especial de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) Classe Única que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas Classe Única emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos Cotistas Classe Única, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 cima ou dos representantes de Cotistas Classe Única será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista Classe Única, observadas as seguintes disposições:

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

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

(c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista Classe Única pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas Classe Única.

10.5.2 A presença da totalidade dos Cotistas Classe Única suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas Classe Única.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

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

(ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas Classe Única sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da Assembleia Especial de Cotistas ordinária, os Cotistas Classe Única que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas Classe Única emitidas da Classe Única ou o(s) representante(s) de Cotistas Classe Única podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser Assembleia Especial de Cotistas ordinária e extraordinária.

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima, deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das Assembleias Especiais dos Cotistas da Classe Única e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo Descritivo I, será considerado pelo ADMINISTRADOR os Cotistas Classe única inscritos no registro de Cotistas Classe Única na data de convocação da assembleia.

10.5.8 A presença da totalidade dos Cotistas Classe Única suprirá eventual ausência de convocação.

Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas Classe Única que representem a Maioria Simples das Cotas Classe Única dos presentes, correspondendo a cada Cota Classe Única um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de Quórum Qualificado previstas neste Anexo Descritivo I. Por Maioria Simples entende-se o voto dos Cotistas Classe Única que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas Classe Única

representadas na Assembleia Especial de Cotistas ("**Maioria Simples**").

10.5.9 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas Classe Única que representem, necessariamente:(a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas Classe Única emitidas pela Classe Única, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas Classe Única; ou (b) no mínimo metade das Cotas Classe Única emitidas pela Classe Única, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas Classe Única ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.

10.5.10 Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

10.6 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos Cotistas Classe Única pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.6.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista Classe Única o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas Classe Única.

10.6.2 É facultado a Cotistas Classe Única que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas Classe Única emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a) do 10.7.1 acima, bem como:
(i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas Classe Única solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.6.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do Cotista Classe Única solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação

10.6.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de Cotistas Classe Única devem ser arcados pela Classe Única.

10.7 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas Classe Única.

10.8. As deliberações privativas de assembleia de Cotistas Classe Única poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista Classe Única, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2,

acima.

10.9. Este Anexo Descritivo I pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas Classe Única, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

11.1 O Comitê de Investimento da Classe Única será composto por 2 (dois) membros, e respectivos suplentes, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelos Cotistas Classe Única em Assembleia Especial de Cotistas.

11.2 Poderão ser nomeados membros do Comitê de Investimento, pessoas jurídicas, quaisquer pessoas físicas de notório conhecimento e ilibada reputação, inclusive os próprios Cotistas da Classe Única, os funcionários, diretores e representantes do ADMINISTRADOR, no caso de eleição de pessoa jurídica, fica dispensada a eleição de suplente.

11.3 Quando de sua eleição, cada membro do Comitê de Investimento deverá:

a) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos previstos no item 11.2 acima;

b) Assinar termo de confidencialidade relativo a todas e quaisquer informações a que tiver acesso a respeito da Classe Única e/ou em função de seu cargo como membro do Comitê de Investimento; e

c) Assinar termo obrigando-se a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

11.4 O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 3 (três) anos, sendo o mandato renovado automaticamente, em caso de silêncio da Assembleia Especial de Cotistas.

11.5 Na hipótese de vacância de cargo do Comitê de Investimento, por morte, interdição ou qualquer outra razão, caberá aos Cotistas Classe Única reunidos em Assembleia Especial de Cotistas a nomeação do membro substituto, que completará o mandato do membro substituído.

11.6 Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação ao ADMINISTRADOR e aos demais membros do Comitê de Investimento, com antecedência mínima de 3 (três) meses da data que pretende deixar o exercício desta função. No caso de renúncia de qualquer membro do Comitê de Investimento, a Assembleia Especial de Cotistas elegerá um novo membro para substituí–lo. O membro que renunciou a seu cargo deverá permanecer no cargo até a eleição de seu substituto.

11.7 É de competência exclusiva do Comitê de Investimento:

(i) Acompanhar e supervisionar as atividades do ADMINISTRADOR no desempenho de sua função;

(ii) Deliberar sobre investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe Única, a qualquer momento, observado que o ADMINISTRADOR poderá, sem necessidade de deliberação do Comitê de Investimento, realizar os investimentos exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe Única, sem prejuízo do previsto no item 3.9 acima;

(iii) Assegurar que os investimentos da Classe Única em Ativos de Liquidez cumpram com as regras estabelecidas na regulamentação aplicável;

(iv) Deliberar sobre quaisquer questões relevantes de interesse da Classe Única, sempre que apresentadas pelo ADMINISTRADOR, que não sejam de competência da Assembleia Especial de Cotistas;

(v) Definir e orientar o ADMINISTRADOR sobre quaisquer medidas judiciais e extrajudiciais que se façam necessárias em defesa dos interesses da Classe Única; e

(vi) Informar imediatamente ao ADMINISTRADOR a ocorrência de qualquer fato ou ato relevante à Classe Única de que tenha tomado ciência.

11.8 Caso, a qualquer momento, o Comitê de Investimento não consiga, em reunião, aprovar qualquer das matérias acima, os membros do Comitê de Investimento deverão comunicar o ADMINISTRADOR da existência de um impasse. O ADMINISTRADOR deverá declarar tal impasse por escrito e convocar uma Assembleia Especial de Cotistas, na qual Cotistas Classe Única detentores da maioria das Cotas Classe Única deverão decidir sobre o impasse no Comitê de Investimento.

11.9 Os membros do Comitê de Investimento lavrarão uma ata de toda e qualquer reunião do Comitê de Investimento, a qual deverá ser assinada pelos membros presentes e da qual farão constar a pauta da reunião e o resultado das deliberações nela tomadas. Cada ata, acompanhada da lista de presença devidamente assinada pelos participantes da reunião, deverá ser encaminhada ao ADMINISTRADOR no prazo máximo de 10 (dez) dias.

11.10 Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimento por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferência, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da reunião. Caso qualquer membro participe de tal reunião do Comitê de Investimento por meio de conferência telefônica ou vídeo conferência, tal membro deverá apor assinatura, via arquivo eletrônico enviado por *e-mail*, à ata elaborada ao fim da reunião.

11.11 O Comitê de Investimento se reunirá a qualquer tempo, mediante solicitação de qualquer de seus membros, que informarão ao ADMINISTRADOR da necessidade da reunião, ou por

solicitação do ADMINISTRADOR, sempre que necessário nos termos deste Anexo Descritivo I ou sempre que os interesses da Classe Única assim o exigirem.

11.12 As convocações das reuniões do Comitê de Investimento deverão ser elaboradas pelo ADMINISTRADOR e enviadas a cada membro do Comitê de Investimento, por *fac-símile* ou correio eletrônico, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta. Independentemente de convocação, serão consideradas validamente instaladas as reuniões do Comitê de Investimento a que comparecerem todos os seus membros.

11.13 O quórum para instalação e deliberação das reuniões do Comitê de Investimento será sempre a totalidade dos seus membros.

11.14 Todos os membros do Comitê de Investimento deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimento, bem como ao ADMINISTRADOR, e estes últimos deverão informar aos Cotistas Classe Única, sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses dos membros do Comitê de Investimento com a Classe Única, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito. Neste caso, deverá ser subtraído o membro conflitado do número total de votos válidos para fins de definição da maioria absoluta.

11.15 Os membros do Comitê de Investimento deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) da Classe Única, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, quaisquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio deliberado em Assembleia Especial de Cotistas, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, os Cotistas Classe Única deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação e, em qualquer hipótese, somente poderão ser reveladas as informações exigidas pela autoridade em questão. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a liquidação da Classe Única, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pela Classe Única, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimento.

CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS CLASSE ÚNICA

12.1 A Assembleia Especial de Cotistas poderá nomear um ou mais representantes, a qualquer momento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com prazo de mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no Art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.2 Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas Classe Única, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) Seja Cotista Classe Única;

(ii) Não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) Não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) Não seja ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultoria especializada de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) Não esteja em conflito de interesses com a Classe Única; e

(vi) Não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3 Compete ao representante de Cotistas já eleito, informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas Classe Única a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4 A eleição dos representantes de Cotistas Classe Única pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas Classe Única presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas Classe Única emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas Classe Única emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas Classe Única.

12.5 A função de representante dos Cotistas Classe Única é indelegável.

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

12.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas Classe Única, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a

contar do Encerramento do Exercício Social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do Art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.8 Os representantes de Cotistas Classe Única podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.9 Os parceres e opiniões dos representantes de Cotistas Classe Única deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o § 3º do Art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do Art. 61 da Resolução 175 e do Art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.10 Os representantes de Cotistas Classe Única devem comparecer às assembleias gerais do da Classe Única e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas Classe Única.

12.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas Classe Única podem ser apresentados e lidos na Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.12 Os representantes de Cotistas Classe Única devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe Única e aos Cotistas Classe Única, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do Art. 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.13 Os representantes de Cotistas Classe Única devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe Única.

12.14 Os representantes de Cotistas não farão jus a nenhum tipo de remuneração.

CAPÍTULO 13 – DAS VEDAÇÕES

Vedações aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

13.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe Única:

(i) Receber depósito em conta corrente;

(ii) Contrair ou efetuar empréstimos;

(iii) Vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) Garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(v) Utilizar recursos da Classe Única para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

(vi) Praticar qualquer ato de liberalidade.

13.2 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Vedações aplicáveis ao GESTOR

13.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 13.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da Classe Única:

(i) Conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe Única;

(iii) Aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) A Classe Única e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultoria especializada;

(b) A Classe Única e Cotistas Classe Única que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;

(c) A Classe Única e o representante de Cotistas Classe Única; e

(d) Classe Única e o empreendedor;

(v) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;

(vi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(vii) 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; e

(viii) 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.

13.3.1 A vedação prevista no item(v) acima, não impede a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

CAPÍTULO 14 – DOS FATORES DE RISCO

14.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações que serão realizados pelo Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou de qualquer prestador de serviço do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco inerentes ao mercado do Fundo e riscos institucionais estão descritos no **Apenso I** a este Regulamento, bem como no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo. Sem prejuízo dos riscos previstos neste Regulamento, os demais riscos (incluindo, sem limitação, os fatores de risco de gestão, dos Ativos do Fundo e da oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, conforme aplicável) devem estar descritos no Informe Anual do Fundo.

* * *

GLOSSÁRIO

ADMINISTRADOR	**DILLON S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.161, de 14 de julho de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 33.851.064/0001-55, com sede na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301 - parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22011-001, representada na forma de seu estatuto social por seu diretor LUIS CLÁUDIO LINS FABBRIANI ("**ADMINISTRADOR**"), responsável pela administração fiduciária.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais.
Anexos	Significam as partes do Regulamento do FUNDO essenciais à constituição de Classes de Cotas, que regem o funcionamento das Classes de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento.
Anexo Descritivo I	Significa o Anexo referente a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO METROGRID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**.
Anexo Normativo I da Resolução 175	Significa o Anexo Normativo I – Fundos de Investimento Financeiro, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento em ações, cambiais, multimercado e em renda fixa.
Anexo Normativo III da Resolução 175	Significa o Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
Apêndices	Significam os documentos que possuem as regras aplicáveis às subclasses, de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento, conforme existentes.
Assembleia Especial de Cotistas	Significa assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas da Classe Única.
Assembleia Geral de Cotistas	Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do FUNDO.
Ativos Alvo	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **1.1** do CAPÍTULO 1– CARACTERÍSTICAS GERAIS.
Ativos de Liquidez	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **3.5** do CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Definida no Anexo Descritivo I, item **9.1** do CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E CUSTÓDIA.
Base de Cálculo da Taxa de Gestão	Definida no Anexo Descritivo I, item **9.2** do CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E CUSTÓDIA.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão.
Capital Autorizado	Conforme definição disposta no Anexo Descritivo I, item **1.1** do CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS.
Classe Única	É a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO METROGRID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**.
Código Civil	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Comitê de Investimento	Conforme definido no Anexo Descritivo I, CAPÍTULO **11** – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS.
Cotas Classe Única	Significam as cotas referentes à Classe Única.
Cotistas	Significa o investidor que possui cotas no Fundo.

Cotistas Classe Única	Significam os titulares de Cotas Classe Única.
CUSTODIANTE	Significa o ADMINISTRADOR, conforme acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Distribuição	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **7.2** do CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.
Dia Útil	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede do ADMINISTRADOR. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos de cada Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Documentos da Oferta	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **5.3** do CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS CLASSE ÚNICA.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.
Foro Aplicável	Conforme definido na Parte Geral, item **1.1** do CAPÍTULO 1 – FUNDO.
FUNDO	É o **METROGRID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
FUNDOS21	Significa o Modulo de Fundos administrado e operacionalizado pela B3.
FII	Significa fundos de investimento imobiliário.
GESTOR	**DILLON S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.161, de 14 de julho de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 33.851.064/0001-55, com sede na Rua da Assembleia, nº 35, sala 1301 - parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22011-001, representada na forma de seu estatuto social por seu diretor LUIS CLÁUDIO LINS FABBRIANI ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
IFIX	Significa um índice de retorno total, o qual é composto pelas cotas de fundos de investimentos imobiliários listados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3.
Imóveis	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **1.1** do CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS.
INR	Significa "Investidor Não-Residente".
IRF	Significa o Imposto de Renda na Fonte.
INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA	Significa o ADMINISTRADOR, conforme acima qualificado.
IOF	Significa "Imposto sobre Operações Financeiras".
IOF/TVM	É o Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre Títulos e Valores Mobiliários, conforme definido na Parte Geral, item **5.2** do CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO.
IOF/Câmbio	É o Imposto sobre Operações Financeiras que incide sobre operações de câmbio, ou seja, conversão entre moeda estrangeira e real, e vice-versa (definido na Parte Geral, item **5.2** do CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO).
IPCA	É o "Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo".

JTF	Significa **Jurisdição com Tributação Favorecida** — é o nome usado pela Receita Federal para se referir aos chamados **paraísos fiscais** (definido na Parte Geral, item **5.2** do CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO).
Lei 9.514, de 20/11/1997	Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
Lei 8.668, de 25/06/1993, conforme alterada.	Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências.
Lei 9.779, de 19/01/1999, conforme alterada.	Altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos FIIs e dos rendimentos auferidos em aplicação ou operação financeira de renda fixa ou variável, ao Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES, à incidência sobre rendimentos de beneficiários no exterior, bem assim a legislação do IPI, relativamente ao aproveitamento de créditos e à equiparação de atacadista a estabelecimento industrial, do IOF, relativamente às operações de mútuo, e da CSLL, relativamente às despesas financeiras, e dá outras providências.
Maioria Simples	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **10.6** do CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS CLASSE ÚNICA E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS CLASSE ÚNICA.
Mês de Competência	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **7.2** do CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.
Montante Mínimo de Distribuição	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **7.1** do CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.
Poder Executivo	Significa o poder responsável pela execução das ações de governo e da legislação brasileira, sendo exercido pelo Presidente da República auxiliado pelos Ministros de Estado, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 200, de 25/02/1967.
Prazo de Duração	Indeterminado, conforme definido na Parte Geral, item **1.1** do CAPÍTULO 1.
Prestadores de Serviços Essenciais	Definidos na Parte Geral, item **1.1** do CAPÍTULO 1.
Primeira Emissão	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **5.2** do CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS CLASSE ÚNICA.
Público-Alvo	Investidor profissional, assim definidos nos termos do Art. 11 da Resolução 30.
Quórum Qualificado	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **10.6.1** do CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS CLASSE ÚNICA E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS CLASSE ÚNICA.
Regulamento	Significa este Regulamento, incluindo a Parte Geral, os Anexos Descritivos, e demais documentos que o integrem, conforme aplicável.
Reserva de Contingência	Conforme definido no Anexo Descritivo I, item **7.5.1** do CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.
Resolução 30	Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução 160	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM nº 175	É a norma principal que regulamenta os fundos de investimento no Brasil (Resolução CVM nº 175, de 23/12/2022, conforme alterada).
Resolução CVM nº 184	Esta resolução foi publicada em 31/05/2023 e incluiu anexos normativos à Resolução CVM nº 175, incluindo o Suplemento K (conteúdo do informe anual de FII).

Suplemento K	Trata-se do anexo normativo à RCVM 175, incluído pela RCVM nº 184, que trata da comunicação da ocorrência de fatos relevantes, ou seja, eventos que podem ter impacto no valor ou na decisão dos cotistas.
Taxa de Administração	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador, conforme definido no Anexo Descritivo I, item **9.1** do CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E CUSTÓDIA.
Taxa de Gestão	Definida no Anexo Descritivo I, item **9.2** do CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E CUSTÓDIA.
Taxa DI	Significam as taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
Termo de Adesão	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista Classe Única quando da subscrição das Cotas Classe Única.

Apenso I

Regulamento do METROGRID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Principais Fatores de Risco

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

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

2) Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

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

3) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

4) Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

5) Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC.

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

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do FUNDO.

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

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

8) Risco de despesas extraordinárias: O FUNDO, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do FUNDO. O FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o FUNDO está sujeito ao risco de os locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte.

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

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

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

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o FUNDO deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do FUNDO, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

12) Riscos tributários: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados abaixo, existe o risco de tais regra serem modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

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

O disposto neste item tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

* * *