

**REGULAMENTO DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF N° 50.686.473/0001-62

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano
---	---------------------------------	--

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA Ato Declaratório CVM n° 15.875, expedido em 15 de setembro de 2017. CNPJ/MF: 27.445.498/0001-52	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n° 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Outros

Custódia	Escrituração
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n° 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n° 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Cogestor

BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA Ato Declaratório CVM n° 19.215, expedido em 28/12/2021. CNPJ/MF: 41.622.548/0001-50
--



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4° andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Orientações Gerais e Definições. As referências a “Regulamento”, exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável (“Anexo” ou “Anexo Descritivo” e “Classes” ou “Classes de Cotas”, respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses (“Apêndice” e “Subclasse”, respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento (“Prestadores de Serviços”), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento (“Regulamento”), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos diretos e comprovados decorrentes de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços. O Fundo e as Classes respondem diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas, e os Prestadores de Serviço não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que a avaliação da responsabilidade dos Prestadores de Serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação das Classes, e esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

DO FUNDO

1. O IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil”: qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO (“B3”).

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175/2022) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.

5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.



7.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175/2022.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, e as orientações do Gestor.

7.1. A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio da Classe será efetivada diretamente pelo Administrador, observadas as disposições deste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, e do Contrato de Consultoria Especializada, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio da Classe.

7.2. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

- (a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos; e (ii) escrituração das cotas;
- (b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;
- (c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;
- (d) Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (e) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;
- (f) armazenar toda manifestação dos cotistas;
- (g) manter este Regulamento disponível aos cotistas;
- (h) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável;
- (i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;
- (j) Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e Assembleia Especial de Cotistas.

7.2. Os serviços listados no item 8.1., (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

7.3. Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e



comunicações previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.4. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

7.5. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.5.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

7.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão 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; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

9.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

9.2. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas.

9.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, o Gestor obriga-se a:

- (a) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- (b) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- (c) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** consultoria de investimentos relativa a valores mobiliários; **(iii)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e **(iv)** cogestão da carteira de ativos;
- (d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- (e) encaminhar ao Administrador, nos 5 Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;



- (f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;
- (g) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo;
- (h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, e orientar o Administrador quanto ao voto da Classe nas assembleias e reuniões relacionadas aos ativos imobiliários;
- (i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe de Cotas;
- (j) assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos ativos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;
- (k) orientar o Administrador quanto à análise dos ativos imobiliários, quando da negociação para aquisições e alienações dos ativos imobiliários que componham ou poderão vir a compor o patrimônio da Classe;
- (l) assessorar o Administrador quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por ele recomendado, devendo acompanhar, por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, desde que de acordo com as políticas internas do Administrador;
- (m) participar, quando solicitado pelo Administrador, das Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas para esclarecer quaisquer questões dos cotistas sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados e realizados;
- (n) instruir o Administrador em relação à emissão de novas cotas da Classe, para fazer frente a possíveis aquisições, em nome da Classe, de novos ativos imobiliários, nos termos deste Regulamento e para eventual cobertura de gastos da Classe;
- (o) acompanhar e instruir o Administrador com relação à possibilidade de revisão dos aluguéis dos contratos de locação dos imóveis investidos pela Classe; e
- (p) acompanhar e instruir o Administrador com relação às negociações de possível rescisão de contrato de locação de imóvel investido pela Classe ao final do respectivo prazo do contrato ou durante a sua vigência.
- (q) manter departamento técnico habilitado ou contratado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (r) gerir os valores mobiliários integrantes da carteira da Classe Única;
- (s) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe Única;
- (t) discutir, diretamente ou por meio de terceiros, propostas de locação dos imóveis com os locatários ou as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;
- (u) acompanhar e avaliar, diretamente ou por meio de terceiros, oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;
- (v) monitorar investimentos em ativos imobiliários realizados pela Classe Única;
- (w) recomendar implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis investidos pela Classe Única;
- (x) exercer, na qualidade de mandatário, ressalvado o cumprimento das disposições regulatórias relativas a conflitos de interesse, ou orientar o Administrador, conforme o caso, quanto ao voto da Classe Única nas assembleias e reuniões relacionadas aos ativos imobiliários; e



(y) participar, quando solicitado pelo Administrador, das Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas para esclarecer quaisquer questões dos Cotistas sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados e realizados.

9.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 9.3., (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.astor.capital/>.

9.4.1. O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

9.5. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 9.3., (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

9.6. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos serão de contratação obrigatória pelo Gestor.

9.7. A contratação do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

9.8. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

9.8.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

- (a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e
- (b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

12. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

15. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.



16. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022. Havendo a renúncia do Gestor, a Assembleia Geral poderá deliberar pela não liquidação do Fundo e alteração do Regulamento, de modo a preservar os interesses dos Cotistas.

17. No caso de destituição do Gestor, caberá ao Cogestor praticar todos os atos relativos à gestão da carteira da Classe Única, até ser procedida a nomeação de novo gestor ou a liquidação do Fundo.

1. Adicionalmente ao disposto no item 8.1., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, por meio da contratação de prestadores de serviços: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de ativos financeiros.

18.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.

18.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as cotas.

2. Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

3. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

4. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM nº 175/2022 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

21.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

5. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

6. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.

23.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br/>.



- 7.** Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.
- 8.** O Administrador deve enviar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 9.** Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:
- (a) comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;
 - (b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
 - (c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
 - (d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.
- 26.1.** Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.
- 26.2.** O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.
- 10.** A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.
- 11.** As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175/2022 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.
- 28.1.** A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.
- 28.2.** Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

- 12.** As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.
- 29.1.** Nos termos do item 29 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:
- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;



- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) taxas de administração e gestão;
- (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175/2022;
- (r) taxa máxima de distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (v) despesas relacionadas às chamadas de capital realizadas pelo Administrador;
- (w) taxa de performance;
- (x) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (y) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (z) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (aa) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;



(bb) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e

(cc) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

29.2. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 29 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

13. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelos respectivos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

14. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

30. O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários do patrimônio da Classe Única ("Reserva de Contingência"), mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente:

- (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- (e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- (g) constituição de fundo de reserva.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

15. Assuntos de interesse dos cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").

16. Assuntos de interesse exclusivo de uma Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia especial para os cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso ("Assembleia Especial de Cotistas").

17. Exceto se disposto de forma diferente no Anexo e/ou no Apêndice, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

18. O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.

19. Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.



- 20.** As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.
- 21.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:
- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
 - (b) A destituição ou substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
 - (c) A destituição ou substituição do Consultor Especializado e escolha de seu substituto;
 - (d) A emissão de novas cotas, observado o direito de preferência dos cotistas, conforme disposto no Anexo;
 - (e) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas, quando não previsto e disciplinado neste Regulamento ou no Anexo, conforme o caso;
 - (f) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (g) A alteração das taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo;
 - (h) A amortização das cotas da Classe, salvo se disposto de outra forma no Anexo;
 - (i) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
 - (j) A contratação de formador de mercado;
 - (k) A aprovação de desdobramento ou grupamento das cotas;
 - (l) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (m) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
 - (n) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação
 - (o) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
 - (p) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - (q) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (r) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - (s) e
 - (t) aprovação de desdobramento ou grupamento das Cotas da Classe Única.
- 22.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.
- 23.** A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.
- 40.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "d", "f", "g", "l", "o" e "q" dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:



(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

24. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

41.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

41.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

41.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

41.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

41.5. O Administrador será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral ou Especial de Cotistas.

25. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

42.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

42.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.

42.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

42.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

42.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

42.6. Toda convocação de Assembleia Geral ou Especial será previamente informada ao Consultor Especializado.

26. A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

43.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.



43.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

27. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

28. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

29. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.

30. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

31. Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas, a respeito de matérias que não exijam quórum qualificado nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

48.1. Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de 10 dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 dias, contado da consulta por meio físico.

32. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022. O objetivo e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas.

33. A assembleia de cotistas pode eleger 1 representante para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

50.1. A eleição do representante dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 cotistas; ou

(b) 5% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 cotistas.

50.3. O representante de cotistas será eleito com prazo de mandato de 1 ano, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe.

50.4. Será permitida a reeleição do representantes de cotistas.

50.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.

34. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022

35. 51.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

36. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

52.1. O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

52.2. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

52.3. O representante de cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

52.4. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução



CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

37. O representante de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

53.1. Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

38. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos a seguir, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes, além dos fatores de risco indicados abaixo. Os fatores de risco mencionados a seguir são aplicáveis a todas as Classes de Cotas do Fundo de forma geral, independentemente de suas categorias ou características individuais.

39. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo, a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * * * *

ANEXO I

DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores Qualificados	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 31 de dezembro

DA CLASSE ÚNICA

Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas diariamente.
--	---



funcionamento dos mercados em que a Classe atue.	
1. A Classe não conta com Subclasses. Neste sentido, todas as cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos. 2. As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: (i) termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; (ii) por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe 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 CVM nº 175/2022. 2.1. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme aqui disposto. 2.2. Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Resolução 160, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável. 3. Em adição aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais Prestadores de Serviços já elencados no Regulamento, a Classe contará, ainda, com os seguintes prestadores de serviços: 3.1. Cogestor. O Cogestor deverá prover à Classe com os seguintes serviços: (a) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe; (b) assessorar o Gestor em quaisquer questões relativas aos ativos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe Única; (c) orientar o Gestor quanto à análise dos ativos imobiliários, quando da negociação para aquisições e alienações dos ativos imobiliários que componham ou poderão vir a compor o patrimônio da Classe Única; (d) recomendar, diretamente ou por meio de terceiros, propostas de locação dos imóveis com os locatários ou as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única; (e) recomendar, diretamente ou por meio de terceiros, propostas de locação dos imóveis com os locatários ou as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe; (f) acompanhar e avaliar, oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis; (g) monitorar investimentos em ativos imobiliários realizados pela Classe; (h) recomendar implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis investidos pela Classe; (i) exercer, na qualidade de mandatário, ressalvado o cumprimento das disposições regulatórias relativas a conflitos de interesse, ou orientar o Administrador quanto ao voto da Classe Única nas assembleias e reuniões relacionadas aos ativos imobiliários; (j) assessorar o Gestor quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por ele recomendado, devendo acompanhar,	



por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, desde que de acordo com as políticas internas do Gestor;

- (k) instruir o Administrador em relação à emissão de novas Cotas da Classe Única, para fazer frente a possíveis aquisições, em nome da Classe Única, de novos ativos imobiliários, nos termos do Regulamento e para eventual cobertura de gastos da Classe Única;
- (l) acompanhar e instruir o Gestor com relação à possibilidade de revisão dos aluguéis dos contratos de locação dos imóveis investidos pela Classe Única;
- (m) participar, quando solicitado pelo Administrador, das Assembleias Gerais de cotistas do Fundo; e
- (n) acompanhar e instruir o Gestor com relação às negociações de possível rescisão de contrato de locação de imóvel investido pelo Fundo ao final do respectivo prazo do contrato ou durante a sua vigência.

3.2. Consultor Especializado. Caberá ao Consultor Especializado ("Consultor"), sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, neste Anexo e no Contrato de Consultoria Especializada, sempre no melhor interesse da Classe e dos cotistas:

- (a) realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- (b) decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;
- (c) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe, nas formas previstas acima;
- (d) observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Anexo e das condições de mercado

3.2.1. O Consultor será contratado mediante deliberação e aprovação de Assembleia Especial de Cotistas.

3.2.2. Pela prestação dos serviços acima descritos, o Consultor fará jus à remuneração prevista no Contrato de Consultoria Especializada.

3.2.3. O Consultor deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Especial de Cotistas.

3.2.3.1. Havendo a renúncia do Consultor, a Assembleia Especial convocada nos termos do item acima poderá deliberar pela não liquidação da Classe e alteração do Anexo, de modo a preservar os interesses dos cotistas.

4. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS



5. A Assembleia Especial de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe, e deverão ser respeitados os mesmos dispositivos previstos no capítulo do Regulamento que trata sobre a Assembleia Geral de Cotista, notadamente em razão de a Classe ser a única classe do Fundo.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

6. A primeira emissão de cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

7. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.

7.1. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe Única, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

8. A assembleia de cotistas que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:

(a) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas, sendo certo que o valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

(b) a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

9.1. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis.

9.2. Em cada nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

9.3. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

9.4. É admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de cotas, a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente.

9.5. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no item 9.4. acima não seja alcançado, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados.

9.6. A cada nova emissão, o Administrador poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas da Classe a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais.

9.7. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.



- 9.2. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.
- 9.3. A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.
- 9.4. A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.
- 9.5. Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.
9. A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo.
- 10.1. A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas da Classe, e aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas.
- 10.2. Sem prejuízo do disposto acima, Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso ou saída.
- 10.3. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.
- 10.4. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.
10. A integralização de cotas será realizada em moeda corrente nacional, admitindo-se, também, que a integralização seja realizada em imóveis e em direitos relativos a imóveis, nos termos autorizados pela política de investimento da Classe, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento.
- 11.1. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo previsto nos documentos de subscrição da oferta, e será feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando tais bens e direitos constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe. O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência, sem prejuízo de eventuais prazos adicionais estabelecidos pela B3, conforme o caso.
11. Em até 10 Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.
12. O cotista que não cumprir com sua obrigação de integralizar cotas na forma e condições previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora, sem prejuízo das demais penalidades e providências a serem tomadas pelos Prestadores de Serviços Essenciais conforme previsto no boletim de subscrição e compromisso de investimento da Classe.
13. O Gestor não poderá contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.



- 14.** O Administrador pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.
- 16.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.
- 16.2. O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.
- 15.** A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.
- 17.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos Cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.
- 17.3. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 16.** O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.
- 17.** A Classe distribuirá aos cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas no 10º Dia Útil dos meses de janeiro e julho, no caso de distribuição semestral, ou no mês de referência no caso das distribuições mensais. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos do mês de referência, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.
- 18.1. As distribuições serão feitas sob a forma de: **(i)** distribuição de rendimentos; **(ii)** amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista, **(iii)** resgate de cotas quando da liquidação da Classe; e **(iv)** se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor.
- 18.2. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.
- 18.3. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, caso assim orientado pelo Consultor, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas da Classe, por meio da retenção de até 5% do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente: **(i)** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; **(ii)** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; **(iii)** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; **(iv)** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; **(v)** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de



telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; **(vi)** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e **(vii)** constituição de fundo de reserva.

18.4. Sem prejuízo do disposto no item 18.3. acima, o Administrador poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

18.5. Salvo na hipótese prevista neste item 18, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

18. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

19. Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos auferidos no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.

20. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pela Classe poderá ser realizada, conforme aprovação dos Cotistas, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Não obstante, o percentual mínimo a que se refere o item 18 deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que eventuais adiantamentos poderão não atingir o referido mínimo.

21. A subscrição de Cotas será feita por meio de documento de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. No caso de ofertas conduzidas para investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 160, o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e deste Anexo I, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco, nos termos da regulamentação em vigor.

DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

22. A Classe possuirá um comitê de investimentos, o qual terá o intuito de auxiliar na gestão da carteira da Classe de Cotas ("Comitê de Investimentos").

23. Os membros do Comitê de Investimentos não poderão ser remunerados pela Classe.

24. O Comitê de Investimentos será formado por até 3 (três) membros e seus respectivos suplentes, indicados pelos Cotistas, por voto da maioria simples dos presentes.

23.1 Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados pela GESTORA e pela CO-GESTORA (1 membro), pelo Consultor Especializado/Imobiliário, se contratado (1 membro) e pela Assembleia de Cotistas (1 membros). Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular.

23.2. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

25. Na hipótese de vacância em cargo do Comitê de Investimentos, por substituição, renúncia, morte ou interdição, um novo membro será indicado pela assembleia de cotistas em até 30 (trinta) dias corridos.

26. A instalação do Comitê de Investimentos de forma alguma isenta os Prestadores de Serviços Essenciais de suas respectivas responsabilidades sobre as decisões de investimentos e desinvestimentos ou o acompanhamento dos ativos que compõe a carteira da Classe.

27. Os membros do Comitê de Investimentos devem informar ao Administrador, e este, aos cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com a Classe.



28. Para fins de cômputo do quórum de instalação e aprovação das matérias apresentadas para deliberação em Comitê de Investimentos, serão considerados, apenas, os votos válidos, não se computando os votos em branco (assim considerados os votos em branco, os nulos e/ou as abstenções).

29. Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, feita com, no mínimo, 5 corridos de antecedência para a primeira convocação e de 2 corridos para a segunda convocação, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta, realizada pelo Administrador, Gestor ou por qualquer dos membros do Comitê de Investimentos, conforme o caso.

30. A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

31. A convocação escrita será dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser presenciais, na sede do Administrador, ou realizadas [via videoconferência, teleconferência ou consulta formal], observados os procedimentos previstos no Regulamento e neste Anexo, devendo ser instaladas desde que presentes todos os seus membros eleitos.

32. As atas das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas, ainda que de forma sumária, e deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimentos presentes na reunião e entregues ao Administrador no prazo de até 3 Dias Úteis após a reunião, cabendo ao Gestor coletar as assinaturas dos membros que tenham votado por videoconferência ou teleconferência, e cabendo ao Administrador arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência da Classe.

Composição do Comitê de Investimentos	Quórum para deliberações	Forma de realização das reuniões do Comitê de Investimentos
Até 3 membros	Maioria dos membros, exceto quanto à resolução, medida ou decisão referente à aquisição e/ou alienação de ativos, que deverá se tomada por unanimidade dos membros	híbrido

Atribuições do Comitê de Investimentos

- (a) observar estritamente a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira da Classe Única, conforme disposto neste Anexo I;
- (b) avaliar as atividades do Administrador e do Gestor e Cogestor, na prestação de serviços para a Classe Única;
- (c) apreciar as oportunidades de investimento para a Classe Única, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos;
- (d) supervisionar a "performance" da Classe Única através dos relatórios acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira da Classe Única;
- (e) aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação de ativos nos quais a Classe Única invista; e
- (f) aprovar a ordem de prioridade dos investimentos a serem realizados pela Classe Única.



- 33.** A execução das deliberações do Comitê de Investimentos será sempre de responsabilidade do Gestor e Cogestor.
- 34.** O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência, ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do Comitê de Investimentos.
- 35.** As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrerão na sede do Gestor, do Cogestor, do Administrador ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.
- 36.** Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimentos através de meios eletrônicos como áudio ou vídeo conferência, ficando o Gestor encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.
- 37.** As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ocorrer somente com a presença de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos membros do Comitê de Investimentos. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes.
- 38.** Os votos divergentes dos membros do Comitê de Investimentos deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do Comitê de Investimentos, sendo admitido o envio destes através de correio eletrônico (e- mail).
- 39.** O Comitê de Investimentos será instalado pelo Administrador ou pelo Gestor em até 30 (trinta) dias do início de operações da Classe Única.
- 40.** Os membros do Comitê de Investimentos não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no Comitê de Investimentos.
- 41.** As deliberações do Comitê de Investimentos não eximem o Gestor do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Anexo I e na regulamentação aplicável.
- 42.** Somente poderão ser eleitos membros para o Comitê de Investimentos, independente de quem venha a indicá-los, aqueles que preencherem os seguintes requisitos:
- (a) possuir graduação superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
 - (b) possuir, no mínimo, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber no setor alvo;
 - (c) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
 - (d) assinar termos de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos três itens acima;



- (e) assinar: (i) termos de confidencialidade e (ii) termo obrigando a declarar aos demais membros do Comitê de Investimentos sempre que estiver em situações de Conflito de Interesses, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

43. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, conforme orientação do Consultor, em ativos imobiliários por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

43.1. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida neste Anexo I, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição ou permuta de imóveis; (ii) na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE"), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada ou de alguma outra forma contratual, vinculada à SPE para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos-alvos e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pela Classe e (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos.

43.2. A participação da Classe Única em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta política de investimento e os critérios constantes deste Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição de:

- I. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de classes de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
- III. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe ("Sociedades");

34.2. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de assembleia de cotistas.

44. A Classe investirá livremente nos ativos a seguir elencados:

- (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas à Classe;
- (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe;



35.1. Caso os investimentos da Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

35.2. A Classe somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, conforme o caso, nas seguintes áreas: território nacional.

35.3. O Administrador poderá, desde que observadas as orientações do Consultor ou com prévia anuência dos cotistas ou caso solicitado por qualquer órgão regulador, autorregulador ou autoridade administrativa, observado o disposto no Contrato de Consultoria Especializada, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe: **(i)** realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos; **(ii)** decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe; **(iii)** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe, nas formas previstas acima; **(iv)** observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Anexo e das condições de mercado.

35.4. As aquisições e alienações realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Consultor, serão sempre de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso haja qualquer discordância entre Administrador e o Consultor a esse respeito, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas da Classe, na forma deste Anexo.

35.5. O Administrador poderá, desde que observando as recomendações do Gestor, do Comitê de Investimentos ou com a prévia aprovação dos cotistas, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

35.6. A Classe poderá, desde que observadas as recomendações do Gestor, do Comitê de Investimentos ou com a prévia aprovação dos cotistas, realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

35.7. A Classe, desde que observadas as recomendações do Gestor, do Comitê de Investimentos ou com a prévia aprovação dos cotistas, poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Anexo, na legislação e regulamentação em vigor.

35.8. Observando-se o disposto neste Anexo, na legislação e na regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos previstos no item 35 acima, e, se for o caso, os recursos relativos à Reserva de Contingência, deverão ser aplicados em (i) títulos públicos; e (ii) cotas de classes de fundos de investimento de renda fixa, em cada caso, com liquidez compatível com as necessidades da Classe, a exclusivo critério do Administrador.

35.9. A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de classes de investimento de renda fixa ou títulos públicos para atender suas necessidades de liquidez.

35.10. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

35.11. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

35.12. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por terceiro independente, observados os



requisitos constantes do laudo de avaliação, sendo que a aquisição dos imóveis pela Classe poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente.

35.13. O Administrador, desde que observadas as recomendações do Consultor, se houver, avaliação do Gestor e posterior aprovação, do Comitê de Investimentos ou com a prévia aprovação dos cotistas, poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais. Adicionalmente, a vedação quanto à constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe não impede a aquisição, pelo Administrador, conforme orientação do Consultor, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no presente Anexo.

45. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

46. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

38.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

38.2. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

47. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

48. Não será permitida a realização de operações, pela Classe, com instrumentos derivativos.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

49. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento.

50. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Cogestor, do Consultor



ou de qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

51. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

44.1. Na hipótese prevista no item 42 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe.

44.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022.

44.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

44.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

44.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

44.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

52. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

45.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

53. São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas:

- (a) caso a Classe passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% do patrimônio inicial da Classe, representado pelas cotas subscritas na primeira emissão realizada pela Classe;
- (b) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe;

54. ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe; Os seguintes eventos obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (a) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;



55. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

56. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

DAS TAXAS

Taxa de Administração: 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido da Classe Única para o Administrador. A Taxa de Administração aqui descrita terá o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais.	Taxa de Gestão e Cogestão: 1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido da Classe para o Gestor e Cogestor, sendo repartidos da seguinte forma: a. Cogestor: 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo; e b. Gestor: 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo. Parágrafo 1º Será respeitado o mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser devido ao Gestor e Cogestor, reajustado anualmente pelo IPCA desde a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, o qual será dividida entre os prestadores da seguinte forma: a. Cogestor: mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais); e b. Gestor: mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais)."
Taxa de Performance: Será devido pela Classe ao Gestor, Cogestor e Consultor, 20% (dez por cento) do valor da rentabilidade das cotas, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive a taxa de administração, taxa de gestão e cogestão e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescida de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que a taxa de performance será paga nos seguintes termos: I) (a) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será pago ao Gestor e Cogestor; e II) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será devido ao Consultor.	Taxa Máxima de Custódia: 0,01% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe
	Taxas de Ingresso Saída Não aplicável



Taxa Máxima de Distribuição:

Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

57. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

50.1. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

58. A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis. A taxa máxima de custódia supracitada estará incluída na remuneração devida ao Administrador.

59. O Administrador, pelo serviço de escrituração das cotas da Classe, sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ **2.000,00 (dois mil reais)**, o qual será acrescido do custo por cotista conforma tabela abaixo]:

De	Até	Valor
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
>	10.000	R\$ 0,40

60. Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de: **(i)** envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em bolsa); **(ii)** cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; **(iii)** envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e **(iv)** custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por subclasse de cotas (a partir da 3º subclasse).

61. Será devido, ainda, ao Administrador, o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada chamada de capital enviada pelo Administrador aos cotistas da Classe.

62. Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para a Classe, a ele será devida a remuneração de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas da Classe sejam listadas na B3.

63. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

64. A taxa de gestão e cogestão será devida ao Gestor e ao Cogestor, conforme o caso, pela prestação dos serviços de gestão e cogestão dos ativos da carteira da Classe.

54.1. O cálculo da taxa de gestão e cogestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.



54.2. O valor mínimo mensal da taxa de gestão será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

65. A taxa de performance, ou qualquer outro tipo de remuneração de desempenho baseada na rentabilidade da Classe, somente será paga quando da distribuição de rendimentos aos cotistas. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.

