

PARTE GERAL

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Artigo 1º – O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, doravante designado, abreviadamente, “Fundo”, é um fundo de investimento imobiliário, constituído por uma única classe de cotas (“Classe” e “Cotas”, respectivamente), com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), Anexo (“Anexo”) e Apensado (“Apensado”), pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Parte Geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM nº 175” e “CVM”), terá como principais características:

Classe	Classe única
Prazo de duração	Indeterminado
Administradora	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, por meio da Vice-Presidência Fundos de Investimento, sita na Avenida Paulista, nº 750, 9º andar, São Paulo/SP, CEP 01310-908, devidamente qualificada, autorizada e registrada perante a CVM para prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 4 de janeiro de 1995, doravante designada “ <u>Administradora</u> ”.
Exercício social	Duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro.
Foro	Foro da Justiça Federal, na seção Judiciária do Distrito Federal

Artigo 2º – O Regulamento é composto por sua Parte Geral, que contém as informações referentes ao Fundo, Anexo, que contém as informações relativas à Classe, nos termos da legislação aplicável e Apensado, que contém a descrição do Empreendimento:

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo descritivo da Classe

Parágrafo Único – As referências a “Fundo” alcançam o Fundo, bem com a sua Classe, e as referências a “Regulamento” alcançam o Anexo descritivo da Classe e o Apensado.

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 3º – A Administradora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração e gestão do Fundo.

Artigo 4º – Os serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas serão prestados pela BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., doravante designada “Custodiante”, com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 8º andar, conjuntos 83 e 84, Torre B, Itaim Bibi, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob no 02.671.743/0001-19, que está devidamente qualificado perante a CVM para a prestação de Serviços de Custódia Fundos de Investimentos, conforme Ato Declaratório CVM nº 20.761, de 31 de março de 2023 (custódia de valores mobiliários) e Ato Declaratório CVM nº 20.670, de 13 de março de 2023 (escrituração de valores mobiliários).

Artigo 5º – A Administradora, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único – As responsabilidades aplicáveis a cada prestador do Fundo ou da Classe, além de previstas na regulamentação aplicável ao Fundo e a cada prestador, também são objeto de acordos operacionais ou contratos firmados em nome do Fundo ou entre as partes, quando aplicável.

Artigo 6º – A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses e observando os procedimentos dispostos na Resolução CVM nº 175.

REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 7º – A Assembleia de Cotistas poderá eleger um ou mais representantes para exercer funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os termos da Resolução CVM nº 175.

ENCARGOS

Artigo 8º – Constituem encargos do Fundo as despesas descritas no Capítulo XI da Parte Geral e no Capítulo IX do Anexo Normativo III, todos da Resolução CVM nº 175, que podem ser debitadas diretamente do Fundo ou da Classe.

ASSEMBLEIA GERAL OU ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 9º– A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175 (“Assembleia Geral de Cotistas”), observado que as matérias específicas de cada Classe, se for o caso, serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas”), sendo-lhe aplicáveis os mesmos procedimentos da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Capítulo VII da Parte Geral e no Capítulo V do Anexo Normativo III, todos da Resolução CVM nº 175.

Artigo 10 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ou à Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

Item	Matéria	Quórum de deliberação
(i)	as demonstrações contábeis do Fundo ou da Classe, conforme o caso, acompanhadas do relatório do auditor independente, observado o disposto no Artigo 71 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii)	alteração do Regulamento do Fundo;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas. 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iii)	destituição ou substituição da Administradora e a escolha de sua substituta;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas. 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iv)	emissão de novas Cotas, observadas as condições estabelecidas no Anexo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(v)	fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo ou da Classe;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas. 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Item	Matéria	Quórum de deliberação
(vi)	dissolução e liquidação do Fundo;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vii)	a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii)	apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(ix)	eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 7º da Parte Geral deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x)	alteração do prazo de duração do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi)	aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos ativos do Fundo em valores individuais superiores a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), reajustáveis anualmente a partir do mês subsequente ao início das atividades do Fundo pela variação do IGP-M, calculado e divulgado pela FGV;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xii)	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 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiii)	alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração.	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

Artigo 11 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Assembleia Especial de Cotistas será enviada por meio dos canais eletrônicos e será disponibilizada nas páginas da CVM e/ou no sistema Fundos.NET, conforme aplicável, e na página da Administradora, todos na rede mundial de computadores, com antecedência mínima de:

- (i) 30 (trinta) dias da data de sua realização, no caso de assembleias ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso de assembleias extraordinárias.

Parágrafo Único – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita na forma do *caput* deste Artigo devendo constar da convocação, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral e a indicação do local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

Artigo 12 – A Administradora, o Custodiante, o Cotista ou o grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem convocar a qualquer tempo, Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

§ 1º – A convocação por iniciativa do Custodiante, dos Cotistas ou do representante dos Cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia, assim convocada, deliberar em contrário.

§ 2º – Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na Ordem do Dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

§ 3º – O pedido de que trata o § 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e deve ser encaminhado, em até 10 (dez) dias, contados da data de convocação da assembleia ordinária.

§ 4º – O pedido de convocação de Assembleia apresentado pelo representante dos Cotistas deve ser subscrito por todos os seus membros.

Artigo 13 – A Assembleia se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 14 – A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 15 – A critério da Administradora, as deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião de Cotistas.

Parágrafo Único – O documento de consulta formal apresentará as informações e formalidades necessárias ao exercício de direito de voto e prazo para resposta.

Artigo 16 – As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Cotistas, nos termos do Artigo 71, § 3º da Parte Geral da Resolução CVM nº 175.

Artigo 17 – O Cotista também poderá votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que a manifestação de voto seja recebida pela Administradora antes do início da Assembleia e tal possibilidade conste expressamente na convocação, com a indicação das formalidades a serem cumpridas.

Parágrafo Único – Somente poderão votar nas Assembleias os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 18 – Deverão ser observadas as disposições aplicáveis do Capítulo VII da Parte Geral e do Capítulo V do Anexo Normativo III, todos da Resolução CVM nº 175.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 19 – Informações adicionais sobre o Fundo podem ser consultadas na página da Administradora na rede mundial de computadores, www.caixa.gov.br.

Artigo 20 – A Administradora disponibiliza aos Cotistas os seguintes canais de atendimento:



SAC CAIXA (sugestões, reclamações e elogios)	0800 726 0101
Central de Atendimento a Pessoas com Deficiência Auditiva e de Fala	0800 726 2492
Alô CAIXA	4004 0 104 (Capitais e Regiões Metropolitanas) 0800 104 0 104 (Demais Regiões)
Serviço Ouvidoria CAIXA	0800 725 7474

Artigo 21 – Fica eleito o foro da Justiça Federal de Brasília/DF, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações nos processos relativos ao Fundo à Classe ou a questões deste Regulamento.

São Paulo/SP, 9 de junho de 2025

ANEXO

INFORMAÇÕES GERAIS DA CLASSE

Artigo 1º – A Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE RESPONSABILIDADE LIMITADA é constituída sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado, de modo que suas Cotas somente são resgatadas em virtude da liquidação da Classe e terá como principais características:

Categoria	Público-alvo	Condomínio	Prazo de duração	Exercício social
Fundo de investimento imobiliário	A Classe é destinada a investidores em geral	Fechado	Indeterminado	Duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro.

Artigo 2º – A Classe destina-se a pessoas físicas e jurídicas, com objetivo de investimento para obtenção de renda de longo prazo, remunerado a partir da locação do imóvel descrito no Apensado I deste Regulamento.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º – A Classe tem por objeto a obtenção de renda por meio do investimento realizado no imóvel descrito no Apensado I deste Regulamento (“Empreendimento”).

§ 1º – Sem prejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na regulamentação aplicável, a Administradora deve:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo; e
- (ii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis e/ou de direitos sobre imóveis adquiridos pela Classe, das restrições previstas no Artigo 7º da Lei nº 8.668.

§ 2º – É vedado à Administradora constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

§ 3º – A vedação prevista no § 2º deste Artigo não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Artigo 4º – A parcela do patrimônio líquido da Classe que não estiver aplicada no Empreendimento deverá ser aplicada em:

- (i) cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

§ 1º – A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender às suas necessidades de liquidez.

§ 2º – Os ativos da carteira da Classe deverão estar representados por:

- (i) até 100% (cem por cento) no imóvel descrito no Apensado I;
- (ii) até 100% (cem por cento) em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas;
- (iii) até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento de renda fixa, sendo até 100% (cem por cento) em cotas de um mesmo fundo de investimento; e

- (iv) no máximo 20% (vinte por cento) em títulos de renda fixa privados emitidos por instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), inclusive os de emissão da Administradora, ou por companhia aberta, em operações finais e/ou compromissadas, observados os seguintes limites de concentração por emissor:
- (a) até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Classe quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;
 - (b) até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Classe quando o emissor for a Administradora; e
 - (c) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe quando o emissor for companhia aberta, incluindo neste limite as empresas a ela ligadas.

§ 3º – Os emissores dos ativos financeiros adquiridos pela Classe devem estar classificados na categoria de baixo risco de crédito ou equivalente, com certificação por agência de risco localizada no país.

§ 4º – A Classe pode realizar operações nas quais a Administradora atue na condição de contraparte da Classe ou na condição de instituição administradora de fundos de investimento.

§ 5º – É vedado à Classe realizar operações de *Day Trade* ou de renda variável.

§ 6º – A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 5º – Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Administradora as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe.

Artigo 6º – A performance dos investimentos da Classe está sujeita aos riscos inerentes ao contrato de locação do Empreendimento, assim como a demanda por sua locação.

Parágrafo Único – A Administradora não é responsável por eventuais variações na performance do Fundo ou da Classe decorrentes do risco de crédito do locatário.

Artigo 7º – As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

Artigo 8º – Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

- (i) não podem integrar o ativo da Administradora, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 9º – Nos termos previstos na Lei nº 8.668, os bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário da Classe serão adquiridos pela Administradora, em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe.

Parágrafo Único – Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário da Classe será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pela Administradora, devendo essa ressaltar que o pratica por conta e em benefício da Classe.

REMUNERAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO CUSTODIANTE

Artigo 10 – A Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão da Classe, a remuneração mensal equivalente de 5% (cinco inteiros por cento) sobre o valor do Resultado Operacional Líquido (“ROL”) da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

§ 1º – A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

§ 2º – Os valores, em reais, acima, serão corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

Artigo 11 – Pelos serviços custódia qualificada, controladoria de ativos e passivos e escrituração de Cotas, o Custodiante receberá o equivalente a 0,08% (oito centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido diário da Classe, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), corrigidos, anualmente, pela variação positiva do IPCA, a partir de 1º de maio de 2022.

DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Artigo 12 – As Cotas são nominativas, escriturais e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, em nome de seus titulares, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

Parágrafo Único – Não é permitido o resgate de Cotas.

Artigo 13 – A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro do nome do Cotista no livro de “Registro dos Cotistas” ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferências de valores mobiliários previstas na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Artigo 14 – O titular de Cotas:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 15 – Após a obtenção de autorização de funcionamento do Fundo junto à CVM, e desde que totalmente integralizadas, as Cotas passaram a ser negociadas, exclusivamente, no mercado secundário administrado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

§ 1º – Para esse fim, as Cotas permanecerão sob custódia junto à Central Depositária da B3, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

§ 2º – Os serviços de agente de custódia serão prestados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cabendo ao Cotista a opção de substituí-la.

EMIÇÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO INICIAL

Artigo 16 – Foram emitidas e distribuídas 68.518 (sessenta oito mil, quinhentas e dezoito) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando R\$ 68.518.000,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e dezoito mil reais), integralizadas em moeda corrente nacional e em bem imóvel.

Artigo 17 – A distribuição da emissão foi realizada nas agências da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL localizadas em todo o território nacional.

§ 1º – Na distribuição primária das Cotas o valor mínimo para aquisição de Cotas foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas.

§ 2º – A subscrição foi feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas e do Termo de Adesão ao Fundo (Anexos II e III do Prospecto Definitivo da Primeira Distribuição Pública de Cotas do Fundo).

§ 3º – A subscrição de Cotas com bem imóvel foi realizada mediante a assinatura de Boletim de Subscrição e da Promessa de Integralização de Cotas com bem imóvel.

§ 4º – A partir da publicação do anúncio de início da distribuição, as Cotas do Fundo foram distribuídas no prazo máximo de 6 (seis) meses.

§ 5º – Se, no prazo definido no § 4º deste Artigo, ou durante eventual prorrogação de prazo de distribuição concedido pela CVM, não ocorresse a subscrição da totalidade das Cotas emitidas, o FUNDO não entraria em funcionamento, ficando a Administradora obrigada a cancelar os Boletins de Subscrição até então firmados.

Artigo 18 – As integralizações em moeda corrente nacional foram realizadas mediante débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da publicação do anúncio de início da distribuição.

Parágrafo Único – A integralização em bem imóvel foi realizada exclusivamente pela Companhia Estadual de Águas e Esgotos (“CEDAE”) e foi procedida mediante a lavratura do competente instrumento de transferência de bens realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data da publicação do anúncio de início de distribuição das Cotas.

EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 19 – A Classe pode, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela assembleia e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante emissão de novas Cotas.

§ 1º – As Cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das Cotas já existentes.

§ 2º – A Assembleia deverá fixar o preço de emissão das Cotas a que se refere este Artigo.

§ 3º – Nas novas emissões, os Cotistas, na proporção do número de Cotas que possuírem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos Cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

Artigo 20 – A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito.

Artigo 21 – Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor ou emissor de ativos de titularidade da Classe que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial ou de falência de devedor ou emissor de ativos de titularidade da Classe; e
- (iv) condenação da Classe, de natureza judicial, arbitral, administrativa ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de patrimônio líquido da Classe.

Artigo 22 – Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 175.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

Artigo 23 – A Classe distribuirá aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês imediatamente anterior, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete referente ao último dia útil de cada mês.

Parágrafo Único – Os rendimentos serão devidos aos titulares das Cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do mês de competência do pagamento.

Artigo 24 – Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, a Classe destinará à formação de reserva especial o equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal, apurado na forma do *caput* do Artigo 15, até orientação contrária da Administradora.

Artigo 25 – A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas, a exclusivo critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

§ 1º – Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas ali custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

§ 2º – Caso a Classe efetue amortização das Cotas, a Administradora poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas.

§ 3º – Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 26 – A Classe tem prazo de duração indeterminado.

§ 1º – Caberá à Assembleia que deliberar a dissolução da Classe, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ativos da Classe, dos recursos apurados no curso da liquidação, observados os procedimentos dispostos no Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM nº 175.

§ 2º – Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação da Classe na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe quando deliberada a sua dissolução.

§ 3º – A liquidação da Classe será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia deliberar transferir essa atribuição para quem quer que seja.

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

FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 27 – Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe ou do Fundo, conforme aplicável, nos termos do Suplemento K, da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo Único – As aplicações na Classe não contam com garantia da Administradora, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC e não há quaisquer garantias de que o investimento na Classe será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

FORMA DE COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 28 – A Administradora utilizará canais eletrônicos, incluindo a rede mundial de computadores, como forma de comunicação e disponibilização de informações, fatos relevantes e demais documentos relativos à Classe e ao Fundo, salvo as hipóteses previstas neste Anexo.

§ 1º – Na hipótese de envio, pela Administradora, de correspondência física para o endereço de cadastro do Cotista, os custos decorrentes desse envio serão suportados pela Classe.

§ 2º – Admite-se, nas hipóteses em que se exija “ciência”, “atestado”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 29 – A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do Regulamento, Anexo e Apensado, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da aquisição de Cotas.

Artigo 30 – A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras.

Parágrafo Único – A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Artigo 31 – Não haverá restrições quanto ao limite máximo de titularidade de Cotas por um único investidor, ficando ressalvado que, se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo e a Classe passarão a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

* * *

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Construção um imóvel comercial com área total a ser construída de aproximadamente 19.705,95m², assim constituída: 6 (seis) pavimentos comerciais, possuindo (i) o andar térreo (lobby) a área de 91,85m², (ii) cada andar-tipo a área útil de 2.049,96m², (iii) 2 (dois) pavimentos destinados à garagem, com 104 (cento e quatro) vagas identificadas e numeradas encerrando a área de 2.337,55m², (iv) o projeto 6.250,87m² de área comum composta de hall de elevadores, circulações, compartimentos técnicos e pavimento técnico encerrando o imóvel a área total de 19.705,95 m², conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro – Processo [●], tudo conforme o “Projeto de Construção do novo Edifício Sede da CEDAE” e respectivo “Memorial Descritivo”.

REGISTRO GERAL			CERTIDÃO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
MATRÍCULA	FICHA		
22064 - 2-AM	33380		

IMÓVEL - Terreno designado por lote 3 da quadra QUE-2 do PAL número 36840, resultante do remembramento dos antigos terrenos números 216, 228 e 228-A da Rua Benedito Hipólito e nº 2683 da Avenida Presidente Vargas, na freguesia do Espírito Santo, medindo 40,00m de frente pela Avenida Presidente Vargas; 59,50m pela direita, confrontando com a área livre com 12,00m de largura (faixa de servidão); 58,50m pela esquerda, confrontando com a Rua Carmo Neto e 41,50m na linha dos fundos, confrontando com a Rua Benedito Hipólito. PROPRIETÁRIA- COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS-CEDAE, com sede nesta cidade. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-BM sob nº 36961 a fls. 234; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Didimo Bragança.//

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude do remembramento dos terrenos, conforme averbação efetuada a margem da transcrição nº 36961 a fls. 234 do livro 3-BM, onde está o título de propriedade da proprietária; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de Agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Didimo Bragança.//

AV.02- Certifico que pela certidão extraída do processo nº 02/001.531/2007, consta a seguinte informação: De acordo com o projeto nº 47.090 conjunto com o PAA 12.125, aprovado pelo Decreto 29.067 de 11.03.2008, consta o projeto de alinhamento e Urbanização para trecho da Zona Especial-8-Cidade Nova compreendido entre a avenida Presidente Vargas e as Ruas Comandante Maurity, Presidente Barroso, São Martinho, Santa Maria, Visconde de Duprat, Afonso Cavalcanti e Amoroso Lima (modifica os PAA 11.968 (PAL 46.398), 11.058 (PAL 43.932) e 10704 (PAL 42.341), no Rio Comprido, na IIIª RA, resultando, entre outros, no **Lote 1 da Quadra 3 (antigo Lote 3 da Quadra QUE-2 do PAL 36.840)**, medindo: 40,00m de frente para Avenida Presidente Vargas; 28,50m de fundo onde faz testada para Rua Benedito Hipólito; 61,90m à direita onde faz testada para Rua Projetada C (pedestres); 65,90m à esquerda em dois segmentos de: 50,00m onde faz testada para Rua Projetada B, mais 15,90m em chanfro para Rua Projeta B e Rua Benedito Hipólito. Averbação feita a requerimento datado de 01 de abril de 2008, instruído com Certidão nº 049286, da U/CGPU/CIU/GCT, da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 31 de março de 2008, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de abril de 2008. *Paulo Jorge Lencastre Junior*

Certidão:	R\$ 21,67
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,73
Informática:	R\$ 2,73
Digitalização:	R\$ 7,30
Lei 3217:	R\$ 6,89
Lei 4664:	R\$ 1,72
Lei 111:	R\$ 1,72
Total:	R\$ 44,76

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Paulo Jorge Lencastre Junior
R. Exp. Mai 94/240

CERTIDÃO RFD

UNI71440