

---

**REGULAMENTO DO  
SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

CNPJ/MF nº 19.131.224/0001-60

---

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2025.

## **CAPÍTULO I**

### **DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 1.1.** O Fundo, denominado SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Anexo Normativo III, pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Artigo 1.2.** O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

**Artigo 1.3.** O patrimônio do Fundo será formado por uma única Classe de Cotas, cujas características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate estão dispostas no Anexo ao presente Regulamento. Poderão ser constituídas novas Classes, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da parte geral da Resolução CVM 175, pela aprovação da unanimidade dos Cotistas.

## **CAPÍTULO II**

### **DEFINIÇÕES**

**Artigo 2.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas nos respectivos Anexos. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<b>“Administrador”</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
<b>“Assembleia Geral”</b>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, para os quais são convocados todos os Cotistas.
<b>“Anexo A”</b>	Anexo A descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
<b>“Anexo Normativo III”</b>	Significa o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
<b>“BACEN”</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Carteira”</b>	Conjunto de ativos componentes da carteira da única Classe de Cotas do Fundo.
<b>“Classe”</b>	Única Classe de Cotas do Fundo, para cada qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
<b>“CNPJ”</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>“Cotas”</b>	As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.
<b>“Cotista”</b>	O titular de Cotas.
<b>“Custodiante”</b>	O Administrador.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>“Fundo”</b>	“SAPUCAÍ RIO Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada”, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio

	fechado, nos termos Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob n.º 19.131.224/0001-60.
<b>“Lei 8.668/93”</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>“Política de Investimento”</b>	Significa o descrito no Capítulo 3 do Anexo A.
<b>“Prestador de Serviços”</b>	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
<b>“Reais, Real, R\$”</b>	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
<b>“Regulamento”</b>	O presente regulamento do Fundo, incluindo os anexos ao mesmo.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>“Resolução CVM 175”</b>	A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.

### **CAPÍTULO III**

#### **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO**

##### *Identificação e Atribuições*

**Artigo 3.1.** O Fundo é administrado pelo Administrador, que tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as disposições e limitações e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral.

**Artigo 3.2.** Além das atribuições que lhe são aplicáveis nos termos do artigo 104 da parte geral

da Resolução CVM 175 e dos artigos 29 e 30 do Anexo III da Resolução CVM 175, o Administrador será responsável pelas seguintes atribuições, observando o disposto no Anexo A e na Resolução CVM 175:

- (i) Administrar o Fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (ii) Convocar e presidir a Assembleia Geral e/ou a Assembleia Especial, sem prejuízo do disposto neste Regulamento;
- (iii) Contratar o auditor independente do Fundo;
- (iv) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, sempre em benefício do Fundo;
- (v) Abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;
- (vi) Adquirir, gravar e alienar ativos pertencentes ao Fundo, uma vez que obtida a prévia autorização da Assembleia Geral;
- (vii) Representar o Fundo em assembleia de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como em assembleias gerais de acionistas ou cotistas, das sociedades e/ou dos fundos de investimento integrantes do patrimônio do Fundo;
- (viii) Transigir e praticar em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e
- (ix) Adotar as medidas necessárias para substituir o Custodiante, mediante aprovação em Assembleia Geral.

**Artigo 3.2.1.** O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Artigo 3.2.2.** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, em

especial, às deliberações tomadas pela Assembleia Geral.

**Artigo 3.2.3.** O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do Artigo 3.2.4 abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração das Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente;
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- (vii) consultoria imobiliária e gestão para administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como a recomendação a Assembleia Geral para aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

**Artigo 3.2.4.** O Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no Artigo 3.2.3 acima.

### Obrigações

**Artigo 3.3.** Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (i) Proceder à aquisição dos bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, e em observância às orientações da Assembleia Geral;
- (ii) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação inicial, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis do Fundo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais bens: (a) não integrem o patrimônio do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de presença e as atas das Assembleias Gerais; (c) a

documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, se for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento;

**(iv)** Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução de Política de Investimento, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

**(v)** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

**(vi)** Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

**(vii)** Agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

**(viii)** Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

**(ix)** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;

**(x)** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo Normativo III e no presente Regulamento;

**(xi)** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

**(xii)** Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral; e

**(xiii)** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

**Artigo 3.3.1.** Em decorrência da previsão do item (iv) do Artigo 3.3, o Administrador deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento na seguinte forma: (a) participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais não poderão ser realizados sem a prévia anuência dos cotistas; e (b) o Administrador poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do Fundo, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para quem pratique diretamente o ato indicado no item "(a)", sempre com procuração específica fornecida pelo Administrador.

**Artigo 3.4.** É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) Aplicar no exterior, recursos captados no país;
- (v) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi) Vender a prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- (vii) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (viii) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item Artigo 3.4.1 abaixo, entre o Fundo e o representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo se previamente aprovados pela Assembleia Geral na forma do Artigo 31 do Anexo Normativo III e do Artigo 5.1 ,(xi) abaixo, deste Regulamento;
- (ix) Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do Fundo;
- (x) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (xi) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiii) Realizar operações com derivativos.

**Artigo 3.4.1.** As disposições do item (viii) do Artigo 3.4 serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 3.5.** É vedado, ainda, ao Administrador:

(i) Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(ii) Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

### Responsabilidade

**Artigo 3.6.** O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo, desde que tenha sido efetivamente comprovado erro ou má-fé de sua parte; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Resolução CVM 175, do Anexo Normativo III, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

**Artigo 3.6.1.** O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**Artigo 3.6.2.** Fica esclarecido que não poderá ser imputado ao Administrador qualquer responsabilidade decorrente de:

(i) Prejuízos advindos de todo e qualquer investimento ou desinvestimento aprovados pela Assembleia Geral, e de acordo com o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, por tratar-se de risco inerente ao negócio, aceito pelos Cotistas; e

(ii) Eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do Fundo, posto que tais riscos são assumidos pelos cotistas como riscos inerentes ao tipo de investimento objeto do Fundo.

**Artigo 3.7.** O Administrador, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no Artigo 3.5 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**Artigo 3.7.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios decorrentes de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

**Artigo 3.7.2.** O disposto neste Artigo 3.7 prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**Artigo 3.7.3.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes dos cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

**Artigo 3.7.4.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso de o Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia manifestação da anuência da Assembleia Geral.

**Artigo 3.8.** O Administrador não responderá perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual patrimônio líquido negativo da Classe, porém responderá por prejuízos causados aos Cotistas no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe ou a este Regulamento.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Artigo 4.1.** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 4.1.1.** No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição do Administrador, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

**Artigo 4.1.2.** Caso o Administrador renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, ele deverá: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, sem prejuízo do disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO V DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 5.1.** Observado o disposto nos Artigo 5.2 a Artigo 5.8 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii)** a destituição ou substituição do Administrador e/ou do gestor e escolha de seu substituto;
- (iii)** emissão de novas cotas, conforme aplicável;
- (iv)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v)** alteração deste Regulamento
- (vi)** o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
- (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas.
- (viii)** alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, conforme aplicável;
- (ix)** apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x)** eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi)** deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (xii)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e, caso o Fundo venha contar com um gestor, à taxa de gestão.

**Artigo 5.1.1.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral

ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

**Artigo 5.2.** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, pelo gestor, pelo custodiante ou por Cotistas, conforme aplicável, que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

**Artigo 5.2.1.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias corridos no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias corridos no caso de Assembleia Geral extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada no website do Administrador e, em caso de distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

**Artigo 5.2.2.** A convocação deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 5.2.2.1.** A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 5.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

**Artigo 5.2.2.2.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral não seja instalada em virtude de não comparecimento aos Cotistas.

**Artigo 5.2.3.** No caso de Assembleia Geral ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

**Artigo 5.2.3.1.** O pedido que trata o Artigo 5.2.2, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

**Artigo 5.2.3.2.** O percentual que se refere o Artigo 5.2.2, acima, deverá ser calculado com

base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**Artigo 5.2.4.** O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

**Artigo 5.2.5.** Independentemente da convocação prevista no Artigo 5.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

**Artigo 5.2.6.** A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias corridos de antecedência da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 5.3.** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 5.3.1.** As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovadas em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

- (i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e de outras taxas;
- (ii) alteração da política de investimento definida no Anexo A
- (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

**Artigo 5.4.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso que, não estejam em situação de conflito de interesses com a pauta a ser votada.

**Artigo 5.4.1.** Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

**Artigo 5.4.2.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 5.5.** Ressalvado o disposto no Artigo 5.5.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

**Artigo 5.5.1.** As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos **Error! Reference source not found.**, (ii), (v), (xi) e (xii) do Artigo 5.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas., em primeira ou segunda convocação.

**Artigo 5.5.2.** Os percentuais de que trata o Artigo 5.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 5.6.** Nos termos da Resolução CVM 175 não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** os Prestadores de Serviços; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços ; **(iii)** partes relacionadas aos prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenham interesse conflitante com o Fundo, Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.

**Artigo 5.7.** Não se aplica a vedação prevista no Artigo 5.6. acima, quando **(i)** os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do Artigo 5.6 acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral, ou constar em permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador; ou **(iii)** caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia Geral que apreciar o Laudo de Avaliação para fins de integralização de Cotas.

**Artigo 5.8.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO VI CLASSE DE COTAS**

**Artigo 6.1.** O Fundo terá uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo A deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VII ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS**

**Artigo 7.1.** Os encargos estão definidos no Anexo A a este instrumento.

**Parágrafo Primeiro.** Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, conforme sua respectiva proporção do patrimônio líquido do Fundo.

## **CAPÍTULO VIII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

**Artigo 8.1.** O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Resolução CVM 175.

**Artigo 8.2.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflète o Suplemento I do Anexo Normativo III;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Suplemento J do Anexo Normativo III;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Suplemento K do Anexo Normativo III;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral.

**Artigo 8.2.1.** A divulgação de informações referidas no Artigo 8.1 acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Artigo 8.2.2.** O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Artigo 8.2.3.** Os documentos ou informações antes mencionados estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

**Artigo 8.2.4.** O Administrador deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no Artigo 8.2.3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- (i) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (iii) Fatos relevantes relativos ao Fundo e/ou ao interesse dos Cotistas;
- (iv) Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicaram a estratégia do Fundo, e
- (v) Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotista.

**Artigo 8.2.5.** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e seus Cotistas.

**Artigo 8.2.6.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, sendo considerada relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável, (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Artigo 8.2.7.** São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do gestor ou do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

## **CAPÍTULO IX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 9.1.** O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao Administrador e

suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

**Artigo 9.2.** O exercício social do Fundo terá duração de 01 (um) ano, com o término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 9.3.** As demonstrações financeiras do devem ser elaboradas observando a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

**Artigo 9.4.** A avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo deverá ser realizada anualmente, de forma a assegurar que o valor contábil dos ativos não apresente divergência relevante em relação ao valor justo do bem.

**Artigo 9.4.1.** Sem prejuízo da avaliação ordinária dos ativos do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 9.4 acima, caso os ativos do Fundo tenham sofrido mudanças significativas de seu valor, poderá ser determinada, pela Assembleia Geral a realização de avaliação extraordinária dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo.

**Artigo 9.4.2.** Quando da realização da avaliação de quaisquer bens do ativo imobilizado, a depreciação acumulada na data da avaliação deve ser: (a) atualizada proporcionalmente à variação no valor contábil bruto do ativo, para que esse valor, após a avaliação, seja igual ao valor reavaliado do ativo; ou (b) eliminada contra o valor contábil bruto do ativo, atualizando-se o valor líquido pelo valor reavaliado do ativo.

**Artigo 9.4.3.** Todo e qualquer custo decorrente da avaliação, ordinária ou extraordinária, dos ativos do Fundo, será suportado exclusivamente pelo Fundo.

## **CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 10.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações que serão realizados pelo Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou de qualquer prestador de serviço do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco inerentes ao mercado do Fundo e riscos institucionais estão descritos no **Apenso I** a este Regulamento, bem como no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo. Sem prejuízo dos riscos previstos neste Regulamento, os demais riscos (incluindo, sem limitação, os fatores de risco de gestão, dos Ativos do Fundo e da oferta pública nos termos da Resolução

CVM 160, conforme aplicável) devem estar descritos no Informe Anual do Fundo.

## **CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 11.1. Forma de Comunicação.** Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação for entregue.

**Artigo 11.1.1.** Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

**Artigo 11.2. Atendimento aos Cotistas.** Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com Administrador, que pode ser contatado por meio do seguinte canal: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

**Artigo 11.3. Lei Aplicável.** Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**Artigo 11.4. Foro.** Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2025.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador

\* \* \*

**REGULAMENTO DO**  
**SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE**  
**LIMITADA**

**DATADO DE 26 DE JUNHO DE 2025**

**ANEXO A – CLASSE ÚNICA**

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas da Classe única de emissão do Fundo de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.*

**1. Definições Adicionais.** Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

<b>“Administrador Financeiro”</b>	Significa o prestador de serviço contratado pela Classe A para exercer a atividade de administração financeira dos imóveis integrantes da carteira da Classe A.
<b>“Administrador Imobiliário”</b>	Significa o prestador de serviço contratado pela Classe A para exercer a atividade de administração imobiliária dos imóveis integrantes da carteira da Classe A.
<b>“Ativos Ilíquidos”</b>	Significa as ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>“Anexo Normativo I”</b>	Significa o Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.
<b>“Ativos Financeiros”</b>	Significam as cotas de fundos de investimento de renda fixa, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez da Classe A.
<b>“Ativos Imobiliários”</b>	Significam os (i) bens imóveis, comerciais, performados ou não performados, tais como, lajes corporativas, conjuntos comerciais e prédios, localizados no estado do Rio de Janeiro e no Distrito Federal; (ii) direitos sobre imóveis com as características listadas no item “(i)”; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que o ativo imobiliário dessa sociedade se enquadre nas características previstas no item “(i)”; e (iv) cotas de fundos de

	investimento imobiliário.
<b>“Encargos da Classe”</b>	Significa os encargos da Classe.
<b>“IGP-M”</b>	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Instrução Normativa RFB nº 1.585”</b>	Significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	Investidores profissionais nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	Investidores qualificados nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Laudo de Avaliação”</b>	Significa o laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Suplemento à Resolução CVM 175.
<b>“Lei nº 9779/99”</b>	Significa a Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999.
<b>“Pessoas Ligadas”</b>	Significam (i) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas; (ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “(i)” e “(ii)”.
<b>“Prazo de Duração da Classe”</b>	Indeterminado.
<b>“Preço de Emissão”</b>	O valor de emissão das Cotas Classe A, conforme definido em instrumento de emissão.
<b>“Reserva de Contingência”</b>	Significa a reserva constituída por meio da retenção de, no mínimo R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado que o valor da Reserva de Contingência não poderá ultrapassar o valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio da Classe A.
<b>“Taxa de Administração”</b>	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo A.

## **2. Características Gerais**

**2.1. Denominação.** Classe única do SAPUCAÍ RIO Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada.

**2.2. Categoria.** Fundo de investimento Imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.3. Objetivo.** O objetivo da Classe A é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados ou não, de natureza comercial, nos termos da Política de Investimento ou, indiretamente, por meio da titularidade de participações societárias ou de cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar a seus cotistas remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos advindos da rentabilidade do patrimônio da Classe A.

**2.3.1.** O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

**2.4. Prazo de Duração da Classe.** Indeterminado.

**2.5. Regime de Responsabilidade.** O Cotista Classe A não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos da carteira da Classe A e a responsabilidade de cada Cotista Classe A está limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas Classe A.

**2.6. Público-Alvo.** As Cotas Classe A são destinadas exclusivamente à investidores não-residentes no Brasil, logo os Investidores Profissionais, e aos Investidores Qualificados.

## **3. Política de Investimento**

**3.1.** Os recursos da Classe A serão aplicados pelo Administrador, sob a indicação da Assembleia Especial, na aquisição de (a) imóveis comerciais performados ou não performados (salas, andares e prédios) localizados no estado do Rio de Janeiro e no Distrito Federal; e (b) por meio da titularidade de participações em sociedades ou fundos de investimento que invistam em ativos com as características descritas na alínea "(a)" deste item 3.1.

**3.2.** Os recursos da Classe A serão majoritariamente investidos na aquisição (i) da totalidade das ações da REC SAPUCAI S.A., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.088.038/0001-00, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Marquês de Sapucaí, nº 200, Bloco Ambev, Loja 101, Santo Cristo, CEP 20210-072; (ii) de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII, fundo de investimento imobiliário

devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.332.266/0001-31; e (iii) unidades autônomas do empreendimento denominado Green Towers Brasília, localizado no Setor de Autarquias Norte (SAU/Norte), Quadra 5, Bloco B, Brasília, Distrito Federal.

**3.3.** A Política de Investimento a ser adotada consistirá na aplicação de recursos da Classe A em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir renda a partir da exploração comercial de bens imóveis ou de direitos a eles relacionados (compra e venda, locação, arrendamento etc.) de que trata o item 3.1 acima.

**3.4.** Os imóveis, bens e direitos que venham a ser dados em pagamento da obrigação de integralizar Cotas Classe A deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, o qual deverá ser enviado pelo Administrador ao Custodiante antes da integralização. O Laudo de Avaliação deverá ser aprovado pela Especial, observadas as demais condições estabelecidas neste Anexo A, caso os bens e direitos sejam utilizados na integralização de Cotas Classe A. A integralização de Cotas Classe A em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da aprovação do Laudo de Avaliação, salvo se a Assembleia Especial estabelecer prazo diverso.

**3.5.** Competirá exclusivamente a Assembleia Especial a indicação e a decisão sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade da Classe A, incluindo a respeito da possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais, observado o quanto disposto neste Anexo A.

**3.6.** As disponibilidades financeiras da Classe A poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a critério do Administrador, em Ativos Financeiros.

**3.7.** Caso os investimentos da Classe A em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I, observadas as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III.

**3.8.** O objetivo da Classe A e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo A.

**3.9.** A aquisição de bens e direitos pela Classe A observará as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Anexo A.

**3.10.** Não obstante os cuidados a serem empregados pela Classe A na implantação da Política de Investimento, os investimentos da Classe A, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emissores das participações societárias e aos emitentes dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira da

Classe A, não podendo o Administrador em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas Classe A.

**3.11.** Poderão constar no patrimônio da Classe A, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento os Ativos Imobiliários.

**3.11.1.** A parcela do patrimônio líquido da Classe A que não estiver alocada em Ativos Imobiliários poderá ser aplicada, a critério do Administrador, em Ativos Financeiros.

**3.12.** É vedada à Classe A a realização de operações com derivativos.

#### **4. Metodologia de avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe A**

**4.1.** Os Ativos Financeiros componentes da carteira da Classe A serão avaliados e contabilizados diariamente pelo Custodiante conforme os critérios abaixo:

**(i)** As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável com cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado serão avaliadas pela última cotação de fechamento disponível no respectivo mercado de negociação;

**(ii)** Os Ativos Ilíquidos serão avaliados anualmente por empresa independente especializada a ser contratada pelo Administrador;

**(iii)** As cotas de fundos de investimento terão o valor determinado pelo respectivo administrador, nos termos da regulamentação em vigor;

**(iv)** Os títulos e/ou valores mobiliários de renda fixa sem cotação disponível no mercado serão contabilizados pelo custo de aquisição, ajustado pela curva do título, pelo prazo a decorrer até o seu vencimento; e

**(v)** os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda fixa ou variável com cotação disponível no mercado serão contabilizados pelo preço de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcação a mercado e com a política interna de contabilização de ativos do Custodiante.

#### **5. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate, Negociação e Recompra**

##### Das Cotas Classe A

**5.1.** As Cotas Classe A correspondem a frações ideias do patrimônio da Classe A, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

**5.1.1.** A cada Cota Classe A corresponderá um voto nas Assembleia Geral ou Assembleia Especial. As Cotas Classe A independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

### **5.1.2.** Os Cotistas Classe A:

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

**5.2.** As Cotas poderão ser adquiridas pela Classe e mantidas em tesouraria, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

### Novas Emissões

**5.3.** O Administrador poderá realizar novas emissões de Cotas Classe A, com o fim de adquirir imóveis, bens e direitos, de acordo com a Política de investimento e observado que:

- (i)** O valor de cada nova Cota Classe A deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas Classe A, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe A e o número de Cotas Classe A emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe A e/ou (c) o valor de mercado das Cotas Classe A já emitidas;
- (ii)** Aos Cotistas Classe A em dia com suas obrigações para com a Classe A fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas Classe A, na proporção do número de Cotas Classe A que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de início da oferta de distribuição das novas Cotas Classe A pela CVM, sem levar em consideração o percentual das cotas ainda não integralizadas;
- (iii)** Na emissão de novas Cotas Classe A, os Cotistas Classe A não poderão ceder seu direito de preferência a terceiros; e
- (iv)** As Cotas Classe A objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas Classe A existentes.

**5.3.1.** A Assembleia Especial poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas Classe A representativas do patrimônio da Classe A ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160, conforme o caso, bem como das demais estipulações regulamentares aplicáveis.

**5.3.2.** Caso a Assembleia Especial autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas Classe A, a referida oferta pública de distribuição de Cotas Classe A será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas Classe A, na proporção das Cotas Classe A subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados

pela Classe A acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe A no período. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas Classe A os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

#### Valor das Cotas Classe A

**5.4.** Conforme descrito no item 5.3, "(i)" acima, o valor patrimonial das Cotas Classe A será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe A e o número de Cotas Classe A emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota Classe A, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

#### Subscrição e Integralização das Cotas

**5.5.** A subscrição das Cotas Classe A será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo Administrador

**5.6.** Quando de seu ingresso na Classe A, cada Cotista Classe A deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Anexo A, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*). Caberá a cada Cotista Classe A informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

**5.7.** Somente as Cotas Classe A subscritas e integralizadas farão jus a recebimento de rendimento relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

**5.8.** Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe A, mensalmente, somente os Cotistas Classe A que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas Classe A até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto neste Anexo A.

**5.9.** A integralização das Cotas Classe A deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, ou mediante chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos. No ato da integralização, o Cotista Classe A receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

**5.9.1.** As Cotas Classe A serão integralizadas em (a) moeda corrente nacional, (i) por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão); ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe A, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de

crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil; ou (b) bens e direitos, nos termos da Política de Investimentos.

**5.9.2.** As chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador na medida em que forem verificadas necessidades de caixa para a Classe A honrar com obrigações decorrentes de investimentos já realizados ou novas oportunidades de investimento para a Classe A. As chamadas deverão ocorrer nos 12 (doze) meses subsequentes à data da subscrição de Cotas Classe A.

**5.9.3.** Ao receberem a chamada de capital, os Cotistas Classe A serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas Classe A, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital, conforme solicitado pelo Administrador.

**5.9.4.** As Cotas Classe A, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário.

**5.9.5.** Nas chamadas de capital será utilizado o valor da Cota Classe A do último dia útil anterior à integralização.

**5.10.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Classe A por qualquer pessoa física, jurídica, ou fundos de investimento, brasileiro ou estrangeiro.

**5.11.** Não obstante o disposto no item 5.10 acima, nos termos da Lei n.º 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe A poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

#### Transferência das Cotas

**5.12.** As Cotas Classe A somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição ou aquisição.

#### Amortização

**5.13.** As Cotas Classe A serão amortizadas, a critério do Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota Classe A representa relativamente ao patrimônio da Classe A, sempre que houver a venda dos bens e direitos de titularidade da Classe A, conforme deliberação da Assembleia Especial. A amortização parcial das Cotas Classe A implicará a manutenção do número de Cotas Classe A existentes.

**5.13.1.** O Administrador deverá informar ao Custodiante o valor bruto a ser amortizado no dia anterior (D-1) ao efetivo pagamento da amortização aos Cotistas Classe A.

#### Política de Distribuição de Resultados

**5.14.** A Assembleia Especial ordinária a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o

encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe item 9.1, "(i)" abaixo.

**5.14.1.** Entende-se por resultado da Classe A, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos (i) as despesas operacionais, (ii) a Reserva de Contingência, e (iii) as demais despesas previstas neste Anexo A para a manutenção da Classe A, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**5.14.2.** O pagamento de quaisquer despesas oriundas direta ou indiretamente dos Ativos Imobiliários só serão efetuados após a aprovação em Assembleia Especial.

**5.15.** A Classe A, nos termos da lei vigente, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete mensal.

**5.15.1.** Os rendimentos auferidos pela Classe A serão distribuídos aos Cotistas Classe A, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação do resultado do semestre a ser distribuído.

**5.15.2.** Os dividendos das ações de sociedades investidas pela Classe A poderão ser distribuídos diretamente aos Cotistas Classe A, desde que verificada a viabilidade operacional para tanto e o Administrador realize a retenção e o recolhimento do Imposto de Renda incidente, nos termos do disposto no artigo 21 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, ou serão incorporados ao patrimônio da Classe A conforme deliberação da Assembleia Especial.

**5.15.3.** Farão jus aos lucros distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

**5.15.4.** Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago aos Cotistas Classe A registrados como tal no fechamento do último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, na proporção de suas respectivas participações, no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre.

**5.15.5.** Para arcar com eventuais despesas extraordinárias decorrentes dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe A, bem como das despesas ordinárias da Classe A previstas no item 8.7, será constituída uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de, no mínimo, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado que o valor da Reserva de Contingência não poderá ultrapassar o valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio da Classe. Entendem-se por "despesas extraordinárias" aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel, nos termos dos respectivos contratos de locação, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do

artigo 22 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a saber:

- (i) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- (ii) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- (iii) Obras destinadas a repor as condições de habilitação do edifício;
- (iv) Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- (v) Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- (vi) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- (vii) Constituição de fundo de reserva.

**5.15.6.** Os existentes na Reserva de Contingência poderão ser utilizados pelo Administrador para o pagamento das despesas necessárias para a liquidação da Classe A, na hipótese de deliberação pela Assembleia Especial neste sentido, devendo ser observados os termos e condições estabelecidos no presente Anexo A para a realização da referida liquidação, especialmente aqueles descritos no Apenso I.

#### Resgate das Cotas

**5.16.** O Cotista Classe A não poderá requerer o resgate de suas Cotas Classe A.

### **6. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos**

#### Remuneração do Administrador

**6.1.** O Administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe A, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas Classe A, mensalmente, uma taxa de administração, calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$T_{\text{total}} = T_{\text{Ai}} + T_{\text{Aii}} + T_{\text{Aiii}} + T_{\text{Aiv}}$$

onde:

$T_{\text{total}}$  = Taxa de Administração.

$T_{\text{Ai}}$  = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador, equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe A, no último dia útil de cada mês, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), acrescido de 0,01% (um

centésimo por cento) sobre o valor do patrimônio líquido maior que R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e será paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas Classe A e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) e o valor máximo de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

TAii = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Custodiante pelos serviços de custódia e escrituração, equivalente a 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), acrescido de 0,01% (um centésimos por cento) ao ano caso o patrimônio líquido da Classe A que supere R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), incidente sobre o patrimônio líquido da Classe A do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas Classe A e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

TAiii = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Controlador pelos serviços de controladoria, equivalente a 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), acrescido de 0,01% (um centésimos por cento) ao ano para a parcela do patrimônio líquido da Classe A que supere R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), incidente sobre o patrimônio líquido da Classe A do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas Classe A e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

TAiv = Parcela da Taxa de Administração, devida ao ADMINISTRADOR equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) devidos na data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, a ser paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

**6.1.1.** O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto no Anexo Normativo III, diretamente pela Classe A à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para a Classe A. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração da Classe A, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração da Classe A, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da Classe A; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes à Classe A.

**6.1.2.** A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleia Especial. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal à Classe A, entre outros.

**6.1.3.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe A aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**6.1.4.** Os valores em reais definidos no item 6.1 serão atualizados pelo Administrador e informado ao Custodiante a cada período de 12 (doze) meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 1º do artigo 118 da Resolução CVM 175.

**6.1.5.** Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no §2º do referido Artigo, a taxa máxima de administração, compreendendo a taxa mínima de administração e as taxas de administração dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe, corresponderá à Taxa de Administração.

#### Taxas de Ingresso e Saída

**6.2.** Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas Classe A.

#### Encargos

**6.3.** Além dos encargos previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo III da Resolução CVM 175, constituem encargos da Classe A:

**(i)** A devida ao Administrador, nos termos do presente Anexo A e dos respectivos contratos de prestação de serviços;

**(ii)** As taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, as despesas ordinárias de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe A, enquanto os imóveis não estiverem locados, e as despesas extraordinárias de condomínio;

**(iii)** Os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse da Classe A e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas, previstas neste Anexo A ou no Anexo Normativo III;

**(iv)** Os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

**(v)** Os honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras da Classe A;

**(vi)** As comissões e emolumentos pagos sobre as operações da Classe A, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

**(vii)** Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses da Classe A, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

**(viii)** Os honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira da Classe A; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

**(ix)** Os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Classe A, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

**(x)** Os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe A e realização de Assembleia Especial;

**(xi)** A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe A;

**(xii)** Os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

**(xiii)** Os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe A;

**(xiv)** As taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe A seja cotista, se for o caso;

**(xv)** Despesas com o registro de documentos em cartório; e

**(xvi)** Honorários e despesas relacionadas às atividades desempenhadas pelos representantes dos cotistas.

**6.3.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Anexo A ou na Resolução CVM 175 como encargos da Classe A correrão por conta única e exclusiva do Administrador.

## **7. Dos Conflitos de Interesse**

**7.1.** Os atos que caracterizam conflito de interesse entre a Classe A e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial.

**7.1.1.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

**(i)** A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe A, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas;

**(ii)** A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe A tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

- (iii) A aquisição, pela Classe A, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) A contratação, pela Classe A, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação de serviços para a Classe A; e
- (v) A aquisição, pela Classe A, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III.

**7.1.2.** Os atos que caracterizam conflito de interesse entre a Classe A e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial.

**7.1.3.** Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe A, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador.

## **8. Renúncia, Destituição e/ou Substituição do Administrador**

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

**8.2.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM ficará o Administrador obrigado a, conforme aplicável:

(a) convocar imediatamente Assembleia Especial para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação da Classe A, observado o previsto no item 11 deste Anexo A, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, se for o caso; e

(b) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes do patrimônio da Classe A, a ata da Assembleia Especial que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens da Classe A, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

**8.3.** É facultado aos Cotistas Classe A que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas Classe A emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Especial, caso o Administrador não convoque a Assembleia Especial referida no item 8.2, alínea (a) acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

**8.4.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Anexo A, convocar a Assembleia Especial, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação

ou não da Classe A, observado o previsto no item 11 deste Anexo A.

**8.5.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio da Classe A até ser proferida a averbação referida no item 8.2, alínea (b) acima.

**8.6.** Aplica-se o disposto no item 8.2, alínea (b), mesmo quando a Assembleia Especial deliberar a liquidação da Classe A em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Especial, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação da Classe A, observado o previsto no item 11 deste Anexo A.

**8.7.** Na hipótese referida no item 8.6, a ata da Assembleia Especial que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe A.

**8.8.** Se a Assembleia Especial não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação.

**8.9.** Nas hipóteses referidas no item 8.1, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Especial que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio da Classe A.

**8.10.** A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio da Classe A não constitui transferência de propriedade.

**8.11.** A Assembleia Especial que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação da Classe A, observado o previsto no item 11 deste Anexo A.

**8.12.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio da Classe A.

**8.13.** O Custodiante poderá ser substituído mediante decisão da Assembleia Especial

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

**8.14.1.** Na hipótese de renúncia do Custodiante e nomeação de nova instituição que venha a

substituir a parte renunciante em Assembleia Especial, o renunciante continuará obrigado a prestar os serviços de sua responsabilidade à Classe A por prazo a ser definido na referida Assembleia Especial, que não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias corridos. Após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias corridos aqui indicados, o Custodiante não estará mais obrigado a prestar quaisquer serviços para a Classe A.

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

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

## **9. Da Assembleia Especial**

**9.1.** A Assembleia Especial de Cotistas da Classe A é responsável por deliberar as matérias específicas da Classe A, na forma da Resolução CVM 175, sendo-lhe aplicável as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Especial de Cotistas.

Conforme estabelecido nos itens abaixo, é de competência exclusiva da Assembleia Especial deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras que possam ser atribuídas pela regulamentação vigente ou por este Anexo A, respeitando-se os quóruns estipulados:

- (i)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- (ii)** a destituição ou substituição do Administrador, Custodiante ou demais prestadores de serviços da Classe A nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial e escolha de seu substituto;
- (iii)** emissão de novas cotas, conforme aplicável;
- (iv)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v)** alteração deste Regulamento
- (vi)** o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
- (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas.

- (viii)** alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, conforme aplicável;
- (ix)** apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x)** eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi)** deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xii)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e, caso o Fundo venha contar com um gestor, à taxa de gestão;
- (xiii)** deliberar sobre a dissolução e liquidação da Classe A;
- (xiv)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização das Cotas Classe A;
- (xv)** aumento das despesas e encargos da Classe previstos na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III;
- (xvi)** deliberar pela contratação e substituição do Administrador Imobiliário e do Administrador Financeiro;
- (xvii)** deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração das regras referentes à instalação, composição e funcionamento de comitês de investimento para a Classe A;
- (xviii)** deliberar pela aquisição e/ou alienação dos Ativos Imobiliários;
- (xix)** deliberar pela celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação ou arrendamento;
- (xx)** alteração do prazo de duração da Classe A;
- (xxi)** indicação e aprovação do Administrador Imobiliário e o Administrador Financeiro;
- (xxii)** o pagamento de quaisquer despesas oriundas direta ou indiretamente dos Ativos Imobiliários;
- (xxiii)** aquisição de Ativo Imobiliário de propriedade do Administrador, do gestor ou do consultor especializado, ou de Pessoa Ligada ao Administrador, do Gestor e/ou consultor especializado;

**(xxiv)** alienação de Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe A tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou Pessoas Ligadas;

**(xxv)** aquisição pela Classe A, de Ativo Imobiliário de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor, e

**(xxvi)** contratação pela Classe A, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços de que trata o artigo 27 do Anexo Normativo III.

**9.2.** As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (xiii) e (xvi) do 9.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas., em primeira ou segunda convocação.

## **10. Do Administrador Imobiliário e do Administrador Financeiro**

### **10.1.** Constituem obrigações e responsabilidade do Administrador Imobiliário

**(i)** cumprir com as obrigações previstas neste Anexo A e no contrato de administração imobiliária, celebrado entre a Classe A e o Administrador Imobiliário;

**(ii)** administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, bem como a exploração do direito de superfície e a comercialização de imóveis integrantes do patrimônio da Classe A;

**(iii)** recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe A, bem como a otimização de sua rentabilidade;

**(iv)** indicar potenciais inquilinos interessados em locar imóveis desocupados para aprovação da Assembleia Especial, bem como análise dos documentos cadastrais do inquilino e dos termos e condições da locação previamente à aprovação da Classe A;

**(v)** acompanhar e supervisionar as obras de manutenção e reformas dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe A;

**(vi)** definir e subcontratar por sua conta e risco os prestadores de serviços (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas);

**(vii)** acompanhar aprovações legais, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos;

**(viii)** acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos Ativos Imobiliários;

- (ix)** prestar assessoria ao Administrador em quaisquer questões relativas aos imóveis, observadas as disposições e restrições contidas neste Anexo A;
- (x)** prestar, diretamente ou por meio de terceiros contratados, manutenção preventiva e corretiva em todos os equipamentos de infraestrutura dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe A; e
- (xi)** acompanhar e gerenciar as empresas prestadoras de serviços eventualmente contratadas, de forma a garantir a regularidade, qualidade e preço dos serviços.

#### **10.2.** Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador Financeiro:

- (i)** elaborar relatórios trimestrais para o Administrador acerca do andamento dos empreendimentos imobiliários e das SPE, na forma e com o conteúdo aceitos pelo Administrador, contendo, no mínimo, sem prejuízo de demais informações sobre as empresas investidas que venham a ser solicitadas pelo Administrador: (i) o acompanhamento econômico-financeiro de cada empresa investida, (ii) a comparação entre os valores orçados e gastos de cada projeto, (iii) o acompanhamento da carteira de ativos, (iv) as auditorias financeiras das SPE, e (v) o acompanhamento da rentabilidade e comprometimento de capital da Classe A em cada projeto;
- (ii)** fornecer ao Administrador as informações relativas à área imobiliária que sejam necessárias para elaboração das demonstrações financeiras da Classe A, conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011;
- (iii)** preparar e entregar ao Administrador, até o primeiro dia útil dos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nos incisos II e III do artigo 27 da Resolução CVM 175; e
- (iv)** acompanhar a performance dos ativos integrantes da carteira da Classe A, bem como fiscalizar as atividades das SPE investidas pela Classe A.

**10.3.** O Administrador Financeiro, diretamente ou por meio de terceiro contratado, deverá disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado pelo Avaliador, referente ao valor de mercado dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe A, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios disposto no Suplemento H da Resolução CVM 175.

**10.4.** Em caso de subcontratação por parte do Administrador Imobiliário ou do Administrador Financeiro de qualquer agente ou prestador de serviços para a prestação dos serviços acima elencados, o Administrador Imobiliário e/ou o Administrador Financeiro o fará por sua conta e risco, permanecendo na responsabilidade da execução das referidas tarefas, correndo, inclusive, às suas expensas a referida contratação.

**10.5.** O Administrador Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Especial, de acordo com os quóruns previstos neste Anexo A. Na hipótese de renúncia do Administrador Imobiliário, o Administrador convocará Assembleia Especial, para que seja eleito o novo Administrador Imobiliário.

**10.6.** O Administrador Imobiliário e o Administrador Financeiro deverão ser indicados e aprovados pela Assembleia Especial.

**10.7.** O Administrador não poderá exercer as atividades de administração imobiliária e financeira da Classe A.

**10.8.** As decisões de investimento e desinvestimento e demais questões estratégicas da Classe A, observadas as demais estipulações constantes deste Anexo A, serão tomadas pela Assembleia Especial em observância ao Anexo A.

## **11. Do Representante de Cotistas**

**11.1.** A Assembleia Especial poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes, pessoa natural ou jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe A, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- (i)** ser cotista;
- (ii)** não exercer cargo ou função no Administrador ou em pessoas ligadas ao Administrador, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iii)** não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário investido pela Classe A, a ser fiscalizado, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv)** não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v)** não estar em conflito de interesses com a Classe A; e
- (vi)** não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**11.2.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas Classe A a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**11.3.** A função de representante de cotistas é indelegável.

**11.4.** Os representantes de cotistas não farão jus a nenhum tipo de remuneração.

**11.5.** Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

**(i)** fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

**(ii)** Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Especial, relativas à emissão de novas Cotas Classe A, transformação, incorporação, fusão ou cisão da Classe A;

**(iii)** Denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe A, à Assembleia Especial, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe A;

**(iv)** Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe A;

**(v)** Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

**(vi)** Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de Cotas Classe A detida por cada um dos representantes de cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras da Classe A e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Especial; e

**(vii)** Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe A.

**11.6.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes de cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o item 11.5, "(iv)" acima.

**11.7.** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**11.8.** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao

Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o item 11.5, "(iv)" acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 38 do Anexo Normativo III.

**11.9.** Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Especiais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas Classe A.

**11.10.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Especial, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

**11.11.** Os representantes de cotistas devem observar os deveres previstos no artigo 24 do Anexo Normativo III.

**11.12.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe A.

**11.13.** O mandato dos representantes dos cotistas será pelo prazo de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

## **12. Da Dissolução e da Liquidação da Classe A**

**12.1.** A Classe A terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Especial, por deliberação da maioria absoluta das Cotas Classe A emitidas.

**12.1.1.** Caberá à Assembleia Especial deliberar a dissolução da Classe A e 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 cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos da Classe A, dos recursos apurados no curso da liquidação.

**12.1.2.** Os Cotistas Classe A participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação da Classe A, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe A quando deliberada a dissolução.

**12.1.3.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe A será partilhado entre os Cotistas Classe A, após a alienação dos ativos da Classe A, na proporção de suas Cotas Classe A, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe A.

**12.1.4.** A Classe A poderá amortizar parcialmente as suas Cotas Classe A.

**12.1.5.** Na liquidação da Classe A, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação da Classe A deverá ser distribuído aos Cotistas Classe A, na proporção de suas Cotas Classe A, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação da

Classe A, em moeda corrente nacional e/ou em ativos imobiliários, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas da Classe A.

**12.2.** Nas hipóteses de liquidação da Classe A, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe A.

**12.2.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe A análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

**12.3.** Após a partilha de que trata o item 7.1 acima, os Cotistas Classe A passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe A, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe A de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

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

**12.3.2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe A é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 12.1.1 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

**12.4.** O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe A, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe A, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**12.5.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe A, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i)** No prazo de 15 (quinze) dias:
  - (a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas Classe A, ou a ata da Assembleia Especial que tenha deliberado a liquidação da Classe A, quando for o caso; e
  - (b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii)** No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe A, acompanhada do relatório do auditor independente.

### **13. Tributação Aplicável**

**13.1.** A tributação aplicável aos Cotistas Classe A, ao Fundo e à Classe A será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas.

**13.2.** Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

**13.3.** Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) e cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93.

**13.4.** Apesar de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014).

**13.5.** Além disso, caso o Fundo, em benefício da Classe A, aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista Classe A que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas Classe A, a Classe A será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, conforme alterada.

**13.6.** Nos termos da Emenda Constitucional nº 132/23 e da Lei Complementar nº 214/25 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68/24) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), em substituição (i) à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), (ii) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e (iii) ao Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI); e criação do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), em substituição (i) ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e (ii) ao Imposto sobre Serviços de Qualquer

Natureza (ISS). A implementação dessas alterações será gradual, de 2026 a 2033. A redação sancionada pelo Presidente da República (ainda sujeita à alteração via processo legislativo de derrubada de veto) suprimiu, em função de veto, o dispositivo que determinava que os fundos de investimentos, como regra, não seriam contribuintes de IBS/CBS. Caso tal veto seja mantido, poderá haver incidência de IBS/CBS sobre determinadas operações do fundo, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

**13.7.** A Classe A deverá distribuir aos seus Cotistas Classe A, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ela auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**13.7.1.** O presente Anexo A estabelece e garante a distribuição prevista no item 13.17 acima, sendo obrigação do Administrador fazer cumprir tal disposição.

**13.8.** Os rendimentos distribuídos pela Classe A, de modo geral, se sujeitam à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista Classe A que seja pessoa jurídica isenta.

**13.9.** Os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas.

**13.10.** No caso dos Cotistas Classe A residentes ou domiciliados no exterior e que investirem nos mercados financeiro e de capitais no Brasil, nos termos da Resolução Conjunta nº 13, emitida pelo BACEN e pela CVM em 03 de dezembro de 2024, os rendimentos decorrentes dos investimentos nas Cotas Classe A e o ganho de capital da alienação das Cotas Classe A fora da bolsa de valores ou mercado de balcão estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Por sua vez, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas Classe A realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR.

**13.11.** De acordo com a Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe A ao Cotista Classe A pessoa física (inclusive investidor estrangeiro pessoa física que ingressa recursos no Brasil nos termos da Resolução Conjunta nº 13), observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) O Cotista Classe A pessoa física não seja titular das Cotas Classe A que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas Classe A emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas Classe A lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe A;

- (ii)** O Cotistas Classe A pessoa física seja titular de Cotas Classe A que, individualmente ou em conjunto com parentes até segundo grau, não representem 30% (trinta por cento) ou mais do montante de Cotas Classe A emitidas, ou ainda cujas Cotas Classe A lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Classe A;
- (iii)** A Classe A conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- (iv)** As Cotas Classe A sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**13.11.1.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter a Classe A com as características previstas no item 13.19, "0" a "(ii)" acima; já quanto ao "(iv)", o Administrador não manterá as Cotas Classe A registradas para negociação no mercado secundário.

## **14. Disposições Gerais**

**14.1. Forma de Comunicação.** Para fins do disposto neste Anexo A e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.

## **Apenso I**

### **Regulamento do Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada**

#### **Principais Fatores de Risco**

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

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

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

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

Os Cotistas Classe A farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe A, dos valores pagos pelos locatários de ativos imobiliários pertencentes à Classe A, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos Financeiros.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe A e a data de aquisição de ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe A, enquanto não investidos em ativos imobiliários, serão aplicados em Ativos

Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe A.

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

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

**4) Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões da Classe A, os Cotistas Classe A incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe A diluída.

**5) Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas na Classe A não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

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

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

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

**8) Risco de despesas extraordinárias.** A Classe A, na qualidade de proprietário dos ativos

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

Adicionalmente, a Classe A está sujeita ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pela Classe A na Reserva de Contingência.

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

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

**11) Risco de concentração da carteira da Classe A.** A Classe A destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio da Classe A, de acordo com a sua Política de Investimento.

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

**12) Riscos tributários.** Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe A e os Cotistas Classe A a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe A e aos Cotistas Classe A permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, conseqüentemente, os resultados da Classe A e a rentabilidade das Cotas Classe A.

Além disso, há a possibilidade de a Classe A não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3º, inciso III da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual para cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) a classe tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iv) o cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com parentes até segundo grau, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pela classe ou cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas Classe A pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Recente, foram promulgadas a Emenda Constitucional n° 132/23 e a Lei Complementar n° 214/25 (conversão do Projeto de Lei Complementar n° 68/24), que fizeram alterações substanciais nos tributos indiretos no Brasil com a criação da CBS e IBS. A redação sancionada pelo Presidente da República (ainda sujeita à alteração via processo legislativo de derrubada de veto) suprimiu, em função de veto, o dispositivo que determinava que os fundos de investimentos, como regra, não seriam contribuintes de IBS/CBS. Caso tal veto seja mantido, poderá haver incidência de IBS/CBS sobre determinadas operações do Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas Classe A. Importante, ainda, destacar que diferentes projetos de lei em andamento no Congresso Nacional visam alterar as regras tributárias atuais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e de eventuais impactos para a Classe A e para os Cotistas Classe A.

**13) Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe A.** O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham

como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe A, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento da Classe A como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe A. Nessas hipóteses, a Classe A passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas Classe A ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas Classe A ou mesmo o valor das Cotas Classe A.

**14) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas Classe A e aos investimentos efetuados pela Classe A, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas Classe A, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados da Classe A. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas Classe A a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe A pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe A, aos Cotistas Classe A e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas Classe A.

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

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

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

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

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades da Classe A, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas Classe A podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

**18) Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe A considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**19) Riscos de crédito.** Os Cotistas Classe A terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Classe A. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, a Classe A estará exposta a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a Classe A poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

**20) Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários.** Caso restem recursos no caixa da Classe A após a realização de emissões de Cotas Classe A e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas Classe A no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Anexo A, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada da Classe A.

**21) Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por e não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações,

transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**22) Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos:** Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, a Classe A consiga realizar a alienação outra locação convencional ou atípica ou arrendar os ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pela Classe A até então.

**23) Risco da administração dos imóveis por terceiros.** Considerando que o objetivo da Classe A consiste, dentre outros, no investimento em cotas de SPE e/ou de fundos de investimento imobiliário destinados à exploração de Empreendimentos Imobiliários; e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência ou controle da Classe A, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe A para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**24) Risco de Vacância.** Os imóveis que comporão, direta ou indiretamente, a carteira de investimentos da Classe A, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pela Classe A poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade da Classe A poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos FII cujas cotas sejam adquiridas pela Classe A, pelo período que perdurar a vacância.

**25) Demais riscos.** A Classe A também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

\* \* \*