

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com classe única de cotas, na forma do **ANEXO I**, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/2022, pela Lei n.º 8.668/1993 demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

1. “Administrador”: **SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 1.498, de 28 de agosto de 1990;
2. “Assembleia Geral de Cotistas”: a reunião geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo V da parte geral deste Regulamento;
3. “Assessor Legal”: **COUTINHO, LACERDA, ROCHA, DINIZ & ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.213.835/0001-55, estabelecida na Rua dos Inconfidentes, nº 911, 13º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte, MG, CEP 30.140-128;
4. “Ativos da Classe” ou “Ativos”: é o conjunto formado pelos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, conforme definidos neste Regulamento;
5. “Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a ratificação por Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pelo Gestor;
6. “Auditor Independente”: empresa de auditoria devidamente registrada na CVM;
7. “BACEN”: o Banco Central do Brasil;

8. “Classe Única”: é a classe única de cotas do Fundo, regida pelas disposições do Anexo I.
9. “Cotas”: Quaisquer cotas emitidas pela Classe única, cujas características encontram descritas neste Regulamento.
10. “Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;
11. “Custodiante”: instituição devidamente autorizada pela CVM para referida prestação de serviço, podendo ser o Administrador;
12. “CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários;
13. “Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Escriturador, (ii) utilização de títulos e valores mobiliários; e/ou (iii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da regulamentação aplicável, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com a regulamentação aplicável, bem como ser aprovado por Assembleia Geral de Cotistas;
14. “Dia Útil”: segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado ou Cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo/SP;
15. “Distribuidor”: o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;
16. “Empresas de Avaliação”: as empresas de avaliação de imóveis a serem contratadas pelo Fundo para avaliar, de tempos em tempos, os Ativos Imobiliários integrantes ou que vierem a integrar a carteira do Fundo;
17. “Escriturador”: instituição devidamente autorizada pela CVM para referida prestação de serviço, podendo ser o Administrador;
18. “Fundo”: o **JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**;

19. “Gestor”: **EXA CAPITAL ASSET LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários na categoria “gestão de recursos”, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023;
20. “IGP-M/FGV”: Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
21. “Imóveis-Alvo”: bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, bem como o desenvolvimento de centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais);
22. “Lei n.º 8.668/1993”: a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;
23. “Lei n.º 9.779”: a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei n.º 8.668/1993;
24. “Mercado de Balcão Organizado”: o ambiente de negociação pública das Cotas em balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
25. “Mercado de Bolsa”: o ambiente de negociação pública das Cotas em bolsa de valores administrado e intermediado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
26. “Mercados Organizados”: os ambientes de Mercado de Balcão Organizado e Mercado de Bolsa quando referidos em conjunto e indistintamente;
27. “Objeto”: são os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 15, deste Regulamento;

28. “Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 18, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;
29. “Patrimônio Líquido”: a soma algébrica da carteira da Classe Única, correspondente a soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional, ativos financeiros e Outros Ativos; e deduzidas as exigibilidades do Fundo;
30. “Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo;
31. “Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;
32. “Público-alvo”: A Classe Única se destinará a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, assim definidos pela regulamentação editada pela CVM em vigor;
33. “Resolução 160”: Resolução editada pela CVM em 22 de julho de 2022.;
34. “Resolução CVM nº 175/2022”: a Instrução nº 175, editada pela CVM em 23 de dezembro de 2022; e
35. “Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do Anexo da Classe.

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

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Artigo 2.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

Artigo 2.2. Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas nos Artigos 83 e seguintes da Parte Geral e nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Resolução CVM nº 175/2022:

- (a) controladoria do ativo e do passivo do Fundo;
- (b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- (d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;
- (i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.
- (k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;

- (l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

2.2.2. A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

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

2.2.3. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

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

2.2.5. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:

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

2.2.6. Compete ainda ao Administrador, observado o disposto no regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (f) selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e
 - (ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, quando for o caso;
 - (iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

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

(v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.

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

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

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

2.4.1. São obrigações do Gestor:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;
- (ii) selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pela Classe, observado o disposto neste Regulamento e no Anexo da Classe;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos;

- (iv) monitorar os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (v) supervisionar a performance da Classe;
- (vi) elaborar, relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento, no Acordo Operacional e na regulamentação em vigor;
- (vii) transferir ao Fundo ou à Classe, conforme aplicável, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix) gerir os valores mobiliários da Classe segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à Classe as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Classe em relação ao seu Anexo e/ou à regulamentação em vigor;
- (xiii) representar a Classe, inclusive votando em nome desta, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe;
- (xiv) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

- (xv) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- (xvi) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe de cotas;
- (xvii) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital.

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

CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

3.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

3.2. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

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

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

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

3.6. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

i. Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

ii. Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

iii. Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

iv. Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

3.7. O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

3.8. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

i. Receber depósito em sua conta corrente;

ii. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

iii. Contrair ou efetuar empréstimo;

- iv. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v. Aplicar no exterior os recursos captados no país;
- vi. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vii. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- viii. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix. Realizar operações em situação de conflito de interesses, salvo se previamente aprovadas em assembleia de cotistas;
- x. Constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- xii. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e.
- xiii. Praticar qualquer ato de liberalidade.

3.9. A vedação prevista no inciso “X” acima, não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

3.10. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.11. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

3.12. As disposições previstas no inciso IX do caput deste Artigo serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

3.13. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor será a entidade responsável pela prestação dos serviços de administração e gestão operacional dos Ativos do Fundo, de forma ativa, incluindo administração de locações, manutenção, conservação e melhorias dos Imóveis.

3.14. O Gestor, na qualidade de prestador de serviços essenciais do Fundo, responde perante a CVM, o Fundo e os Cotistas, nos mesmos termos aplicáveis ao Administrador, pelos atos praticados no exercício de suas funções. Deverá atuar com diligência, lealdade, boa-fé e transparência, observando a regulamentação vigente, este Regulamento, o contrato de prestação de serviços e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

3.14.1. O Gestor deve zelar para que suas decisões sejam tomadas no melhor interesse do Fundo, em conformidade com a política de investimentos e as limitações legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO IV – DA RENÚNCIA OU DESCREDECIMENTO – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 4.1. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

4.1.2. No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

4.1.3. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o elegeu, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

4.1.4. No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

4.1.5. O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

4.1.6. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

4.1.8. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, elegeu novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

4.1.9. Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

4.1.10. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação

referida no art. 130 da CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

4.1.11. O Administrador deverá comunicar à CVM, nos termos da regulamentação vigente, a substituição de prestadores de serviços essenciais e a transferência de responsabilidades, nos prazos e condições previstos na Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

5.1.1. Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- i. sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- ii. sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
- iii. quando for o caso, sobre requerimento de informações dos Cotistas;
- iv. alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 53 da Resolução CVM nº 175/2022;
- v. destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
- vi. fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- vii. as reavaliações dos ativos do Fundo;
- viii. alterações nas taxas de remuneração dos prestadores de serviços;
- ix. alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- x. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas ou adquiridos pelo Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- xi. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- xii. eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 26 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- xiii. alteração das regras acerca dos procedimentos para eventual entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate ou amortização das Cotas;
- xiv. aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses;
- xv. dissolução e liquidação do Fundo; e
- xvi. deliberar sobre o prazo de duração do Fundo.

5.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – de taxa devida a prestador de serviços.

5.3. As alterações referidas nos incisos I e II, acima, devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

5.4. Por ocasião da 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 do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

5.5. O pedido de que trata o artigo 5.4. 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 assembleia geral ordinária.

5.5.1. O percentual de que trata o artigo 5.4. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

5.5.2. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do artigo 5.4. acima, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo regulatório, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

5.5.3. O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma, manutenção ou restauração dos Imóveis-Alvo, realizando, conforme o caso, o pagamento das despesas e custos havidos com cartórios e prestadores de serviços, inclusive honorários de advogados, corretores, concessionários de serviços públicos, entre outros. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas e observados os demais termos do presente Regulamento.

5.6. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

5.6.1. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

II - 5% (cinco por cento) de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

5.6.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- i. ser Cotista;
- ii. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- iii. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, 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 o Fundo; e

vi. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

5.6.3. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

5.7. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

5.7.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

5.7.2. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião, sem prejuízo da realização por meio eletrônico ou videoconferência, conforme necessário e observadas as obrigações de publicidade acima.

5.7.3. Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

5.7.4. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

5.8. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações mencionadas no artigo 5.7.4. acima, sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

5.9. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos;

II – as informações exigidas de acordo com a Resolução CVM nº 175/2022.

5.10. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos previstos nesse capítulo.

5.11. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no Anexo III e na Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

5.11.1. Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

5.11.2. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo 3º abaixo.

5.11.3. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vi), (viii), (x), (xv) e (xvi) do artigo 5.1.1., acima, dependerão de aprovação, por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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.

5.11.4. Os percentuais de que trata o artigo 5.11.3 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

5.11.5. Nas matérias dispostas no artigo 5.11.3., o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

5.11.6. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

5.11.7. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

5.11.8. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

5.11.9. Ao receber a solicitação de que trata o artigo 5.11.8., o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

5.11.10. Nas hipóteses do artigo 5.11.8, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

5.12. É vedado ao administrador do fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 5.11.1;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste Regulamento.

5.12.1. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

5.12.2. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
e
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

5.12.3: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou

- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976 e Resolução CVM n 175/2022.

5.13. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

5.13.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a documentação prevista neste capítulo do Regulamento.

5.13.2. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo se absterão de deliberar sobre as matérias sujeitas à consulta.

5.14. Alterações ao Regulamento do Fundo somente produzirão efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO VI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou diretamente pela Classe, nos termos do artigo 117 da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III:

- I. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas incidentes sobre bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. Despesas com registro, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas;
- III. Honorários e despesas do auditor independente;

- IV. Emolumentos e comissões de operações da carteira de ativos;
- V. Despesas com manutenção de ativos oriundos de execução de garantia ou acordo com devedor;
- VI. Honorários de advogados, custas e despesas processuais;
- VII. Gastos com contratos de seguro sobre os ativos da carteira e prejuízos não cobertos (exceto por culpa ou dolo de prestadores);
- VIII. Despesas com exercício de direito de voto em ativos da carteira;
- IX. Despesas com realização de assembleias de cotistas;
- X. Despesas com constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- XI. Despesas com liquidação, registro e custódia de operações da carteira;
- XII. Despesas com fechamento de câmbio de operações da carteira;
- XIII. Despesas com distribuição primária de cotas;
- XIV. Despesas com admissão de cotas em mercado organizado;
- XV. Royalties por licenciamento de índices de referência;
- XVI. Taxa de administração e taxa de gestão;
- XVII. Montantes devidos a fundos investidores conforme acordos de remuneração (art. 99 da Resolução 175);
- XVIII. Taxa máxima de distribuição;
- XIX. Despesas com serviço de formador de mercado;
- XX. Despesas com empréstimos contraídos, se previstos na regulamentação;
- XXI. Despesas com contratação de agência de classificação de risco;

XXII. Comissões e emolumentos pagos sobre compra, venda, locação ou arrendamento de imóveis;

XXIII. Honorários e despesas das atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;

XXIV. Taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

XXV. Gastos com avaliações obrigatórias;

XXVI. Gastos com manutenção, conservação e reparos de imóveis do Fundo;

XXVII. Honorários e despesas previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

6.1.1. Para a prestação dos serviços de assessoria legal o Fundo contratará o Coutinho, Lacerda, Rocha, Diniz & Advogados Associados, já qualificado neste instrumento. A eventual substituição do assessor legal se dará mediante deliberação em assembleia de cotistas tão somente, sendo necessária a alteração deste Regulamento para tal fim.

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

6.2. Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

6.2.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

CAPÍTULO VII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

7.1. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

7.2. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador.

7.3. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO VIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

8.1. O Administrador informará aos Cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Cotistas acessos às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão dos Cotistas quanto à permanência no Fundo.

8.1.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a) A alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- b) O atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- c) A desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis-Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- d) O atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- e) Contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- f) Propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- g) A venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- h) Alteração do Gestor ou Administrador;
- i) Fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- j) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- k) Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- l) Desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

m) Emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

8.2. O Administrador enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pela Resolução CVM 175, tais como editais de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais, relatórios dos representantes dos Cotistas, relatórios de avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, dentre outros.

8.3. O Administrador também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores, tais como Relatórios da Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

8.4. O Administrador deve manter em arquivo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM nº 175/2022, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao fundo.

8.4.1. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

8.5. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

9.2. O serviço de ouvidoria da Administradora, conforme previsto no inciso V, do Artigo 104, da parte geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-

feira, das 10:00 às 17:00, por meio do número 0800 0244 346, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@qitech.com.br.

9.3. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, perante o Administrador, observadas as prescrições legais.

9.4. É parte integrante e indissociável ao presente Regulamento ao Anexo da Classe Única.

95. Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

..*

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO JFDCAM - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

Este Anexo Descritivo é parte integrante do Regulamento do JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), devendo ser interpretado em conjunto com a Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

I. DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única classe de Cotas, e possuindo como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida neste Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo, diretamente pelo Fundo e/ou através de Sociedades de Propósito Específicos, destinadas para tal finalidade; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. O Fundo também poderá investir em Outros Ativos. (“Objeto”)

1.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, ou do Gestor.

1.1.2. A valorização e rentabilidade das Cotas será proporcionada aos Cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (ii) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

1.2. A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

1.3. As Cotas da Classe Única poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, assim definidos pela

regulamentação em vigor.

1.4. A Classe Única é constituída em regime fechado, tendo prazo de duração indeterminado que acompanha o prazo de duração do Fundo, não permitindo resgate, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, e se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III.

II. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

2.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo Descritivo e no respectivo documento de aceitação da oferta. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe Única, mesmo na hipótese de a Classe Única apresentar Patrimônio Líquido negativo ou não ter recursos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas.

III. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. A política de investimento a ser adotada pelo Administrador, de acordo com as orientações da Gestora, consistirá na aplicação do Patrimônio Líquido da Classe Única nos ativos indicados nos itens abaixo.

3.2. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- (a) preponderantemente, locação, cessão dos direitos de superfície e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e
- (b) a compra e venda ou permuta de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição dos Imóveis-Alvo.

3.3. O Fundo poderá adquirir os Imóveis-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

3.4. Os investimentos em valores mobiliários pelo Fundo deverão ser realizados de acordo com a sua política de investimento e com o Regulamento, observadas, conforme o caso, as deliberações dos Cotistas e do Comitê de Investimento.

3.5. O Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único Imóvel-Alvo.

3.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, sendo as seguintes hipóteses exemplos de conflitos de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas.

3.9 Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

3.10 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado.

3.11 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários; e
- II. Outros Ativos, quais sejam:
 - a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
 - b) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
 - c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
 - d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
 - e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 160, de 22 de julho de 2022;
 - f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
 - g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados

e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente;

- h) letras hipotecárias;
- i) letras de crédito imobiliário; e
- j) letras imobiliárias garantidas.

3.12 Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

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

3.14 Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições, que deverão ser averbadas, pelo Administrador, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas de referidos bens imóveis e direitos que:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e
- d) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

3.15 Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 175/2022.

3.16 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa, assim entendidos àqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

3.16.1. O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

III.I. DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.17 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão ser locados, terem seus direitos de superfície cedidos e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação, cessão de direitos de superfície e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

3.18 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

3.19 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

IV. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. Pela administração do Fundo e da Classe Única, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, Custódia e Gestão, se for o caso, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, se for o caso, o Fundo pagará uma Taxa de Gestão e Administração, da seguinte forma:

4.2. **Taxa de Administração:** Pelos serviços de administração propriamente dita, Custódia, Escrituração e Controladoria, o Fundo pagará a remuneração equivalente a 0,10% a.a., calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais).

4.3. **Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração equivalente a 0,085% a.a., calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

4.4. **Taxa Máxima de Distribuição:** Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe Única, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Parágrafo único: A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão provisionadas por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador e Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo e, deverão ser reajustados anualmente com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

4.5. O Administrador poderá estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo o Gestor, seja paga diretamente ao Administrador pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total devido pelo Fundo a título de Taxa de Administração.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo ou destituição do Gestor, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*,

em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

4.6. O Fundo não possui taxa de performance, ingresso e/ou de saída.

4.7. A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

V. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

5.1. Sem prejuízo das matérias cuja competência foi atribuída à Assembleia pela regulamentação aplicável, é da competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras da Classe apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da RCVM 175;
- (iii) a autorização ou rejeição para a emissão de novas Cotas da Classe;
- (iv) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe, na forma prevista neste Anexo;
- (v) a dissolução e liquidação da Classe, incluindo a determinação dos procedimentos não previstos no Anexo;
- (vi) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (viii) A eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, fixação de suas remunerações, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- (ix) a alteração do prazo de duração da Classe;
- (x) a deliberação sobre as situações que configurem potencial Conflitos de Interesses;
- (xi) deliberar sobre a alteração da remuneração do Administrador, quando cabível, nos termos deste Anexo ou da legislação vigente e aplicável.

5.2. A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

5.3. As deliberações das Assembleias Especial de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria simples

de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 6.4.1, abaixo.

5.4. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria simples das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI e XI do artigo 5.1., acima.

5.5. Dependem da aprovação de Cotistas que representem a dependerão de aprovação, por maioria de votos, em Assembleia Especial de Cotistas, por Cotas 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:

- (i) alteração deste Anexo;
- (ii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe;
- (iii) dissolução e liquidação da Classe;
- (iv) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas da Classe;
- (v) deliberação sobre situações que configurem potenciais conflitos de interesses;
e
- (vi) alteração da remuneração da Administradora.

VI. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

6.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

6.1.2. Observados eventuais reinvestimentos, despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo, e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

6.1.3. Para fins do parágrafo anterior, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são de modo exemplificativo e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

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

6.2. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador e observada a vedação de promessa de rendimentos predeterminados, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas.

6.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 6.2. acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

6.2.2. Sem prejuízo do disposto no artigo 6.2., o Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, sempre que julgar necessário.

6.3. Não obstante a possibilidade de constituição da Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados na Resolução CVM nº 175/22, bem como seu Anexo Normativo III, sem prejuízo dos encargos listados no Capítulo VII da Parte Geral do Regulamento.

VII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

7.1. O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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

7.3. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

7.4. A integralização de Cotas do Fundo poderá ocorrer à vista, no ato da subscrição, ou mediante chamada de capital, nos termos dos compromissos de investimento assinados pelos Cotistas.

7.5. Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento, informando aos respectivos investidores e Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, a medida que: (a) sejam identificadas e aprovadas oportunidades de investimento nos termos deste Regulamento, ou (b) seja identificada a necessidade de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos.

7.6. Ao receberem a chamada de capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento e observadas as diretrizes de cada notificação de chamada de capital. Tal procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

7.7. Em caso de inadimplemento das obrigações do investidor ou Cotista no âmbito do

respectivo compromisso de investimento no atendimento à chamada para subscrição e integralização de Cotas, o Cotista ficará constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do segundo mês de atraso, sendo facultado ao Administrador utilizar as amortizações a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos, bem como às demais penalidades contratuais eventualmente estabelecidas e ajustados no respectivo compromisso de investimento.

7.8. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

7.9. O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

7.10. Na integralização de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota conforme documentos da oferta.

7.11. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, inclusive em situações que possam requerer *(i)* a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, *(ii)* a cobertura de eventuais contingências do Fundo, *(iii)* a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou *(iv)* para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

7.11.1. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista *(i)* o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; *(ii)* o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; *(iii)* ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

7.11.2. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

7.11.3. O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros, observado, inclusive, os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral de Cotistas, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

7.11.4. As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

7.12. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

7.12.1. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

7.13. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número de Cotas subscritas;
- III. Preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV. Condições para integralização de Cotas.

7.14. As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

7.15. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.

7.15.1. Caso os investimentos do Fundo em Outros Ativos ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros

7.16. A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

7.16.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

7.16.2. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

7.16.3. A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

7.16.4. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por Empresa de Avaliação que seja previamente aprovada em Assembleia e, posteriormente validada pelo Administrador.

7.16.5. O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

7.16.6. Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

7.16.7. Adicionalmente ao acima disposto, o prazo máximo para a integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas será em conformidade com a Resolução CVM 160/2022.

7.17. Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição.

7.18. Não haverá resgate de Cotas.

7.19. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação nos Mercados Organizados.

7.20. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser negociadas nos Mercados Organizados conforme regras dispostas pela Resolução CVM 160 deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

7.21. Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas por um mesmo investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779.

7.21.1. O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

7.22. O tratamento tributário do Fundo 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, hipótese em que serão adotadas pelo Administrador as providências regulatórias.

8. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

8.1. A dissolução ou liquidação do Fundo e/ou da Classe Única ocorrerá por conta do desinvestimento da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as obrigações e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 8.2.5 abaixo.

8.1.2. Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

8.1.3. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.1.4. Após a partilha de que trata o item 8.2, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe Única, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe Única de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

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

8.1.6. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe Única é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 8.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

8.1.7. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe Única, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

8.1.8. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe Única, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com

a proporção de Cotas detidas por titular sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe Única perante as autoridades competentes.

8.1.9. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras previstas no Código Civil Brasileiro pertinentes ao condomínio.

8.1.10. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

8.1.11. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

8.1.12. O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe Única pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 8.2.8 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

8.1.13. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo legal, da seguinte documentação:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de

pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe Única, quando for o caso;

- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

8.1.14. A Classe Única poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos Cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

8.1.15. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

IX. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

9.1. A Administradora deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) se houver pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; ou
- (ii) se a Administradora tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos ativos nos quais a Classe invista;

9.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da Classe Única está negativo e a responsabilidade dos cotistas seja limitada ao valor por eles subscrito, deve.

- (i) imediatamente, em relação à Classe Única: (a) não realizar novas subscrições de cotas; (b) comunicar a existência do patrimônio líquido negativo à Gestora; e (c) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
- (ii) em até 20 (vinte) dias: (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo: (1) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (2) balancete; e (3) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as

possibilidades previstas no § 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe Única, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e (b) convocar Assembleia Geral, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

§ 1º. Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I do caput acima os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe Única, a adoção das medidas referidas no inciso II do caput **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima se torna facultativa.

§ 2º. Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea “b” do inciso II do caput acima, a Administradora verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

§ 3º. Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea “b” do inciso II do caput acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a assembleia deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no § 4º abaixo.

§ 4º. Na assembleia de que trata a alínea “b” do inciso II do caput acima, em caso de não aprovação do plano de resolução do patrimônio líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe Única, hipótese que afasta a proibição disposta no item (a) do inciso I do caput;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) liquidar a Classe Única, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de

insolvência da Classe Única.

§ 5º. A Gestora deve comparecer à assembleia de que trata o item “b” do inciso II do caput, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a ausência da Gestora não impõe a Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

§ 6º. Na assembleia de que trata o item “b” do inciso II do caput, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

§ 7º. Caso a assembleia não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no § 4º acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

§ 8º. A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe Única, quando identificar situação na qual seu patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

§ 9º. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da Classe Única pela Administradora.

§ 10º. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe Única, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única na CVM.

§ 11º. Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro mencionado no § 10 acima de modo tempestivo, a Superintendência competente efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento à Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 12º. O cancelamento do registro da Classe Única não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

X. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre a Classe Única aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“Informações da Classe Única”).

10.1.1 As Informações da Classe Única serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (qitech.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

10.2. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (qitech.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

10.3. O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações da Classe Única referida no item 9.1. deste Anexo Descritivo, enviará as Informações da Classe Única à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.4. As Informações da Classe Única poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

10.5. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

10.5.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item 9.5. deste Anexo Descritivo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, do Administrador ou da Gestora, 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

XI. FATORES DE RISCO

11.1. O objetivo e a Política de Investimento da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, se assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe Única, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe Única, não havendo, portanto, de que

o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira da Classe Única em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos.

11.3. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe Única não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

11.4. A íntegra dos fatores de risco a que a Classe Única e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Riscos Institucionais - 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. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, cessão de direitos de superfície, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade

de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei n.º 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo 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, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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 a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de Diluição - Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercerem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

- Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n.º 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n.º 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física

dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Demais Riscos - O Fundo 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.

XII. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

12.2. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

12.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM nº 175/22 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

12.4. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 175/22, em especial o Anexo Normativo III, e

demais regulamentações, conforme aplicável.

12.4.1. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 11.4 abaixo.

12.5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento.